

Bostadsrättsföreningen Haren 12

Årsredovisning 2019

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Haren 12
769610-4202
Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-18
Underskrifter	18

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Haren 12, 769610-4202, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende samt lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-02-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-02-03 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		Vald t.o.m. föreningsstämman
Lotta Green Dahlberg	Ordförande	2020
Anders Grube	Ledamot	2020
Filip Sundgren	Ledamot	2020
Louise Ronnje	Ledamot	2020
Annika Mellberg	Ledamot	2020
Lise-Lotte Jönerholm	Ledamot	2020
Nils Daag	Ledamot	2020
Ordinarie revisorer		
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2020
Valberedning		
Britt-Mari Granath		2020
Mia Lindström		2020
Malene Grube		2020

Firmateckning

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

↳

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten 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 och Holmgatan 9-11.

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

Lägenhetsfördelning

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

Total tomtarea:	2215 kvm
Total bostadsarea:	4188 kvm
- varav bostadsrättsarea:	4021 kvm
- varav hyresrättsarea:	167 kvm
Total lokalarea:	2695 kvm

Fastighetsinformation

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

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

Förvaltning & väsentliga avtal

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

Väsentliga avtal

Lars Hansson i Skåne
Com Hem
Com Hem
Lars Hansson i Skåne
E.on
E.on
Örestads Bevakning
Klottrets Fiende No 1
Hiss i Skåne
Korigo Energipartner

Teknisk förvaltning
Kabel-TV
Bredband
Städning
Elavtal avseende volym
Fjärrvärme
Jour
Serviceavtal klottersanering
Serviceavtal hissar
Serviceavtal värme & ventilation

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 442 738 kr och planerat underhåll för 404 196 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 2015-11-03 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 154 000 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 22 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 25 april 2019. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

C

Styrelsens ord

Teknisk förvaltning under 2019

Under året har underhållet av fastigheten genomförts inom flera områden. Föreningens underhållsplan ligger till grund för detta arbete. Det som varit aktuellt i underhållsplanen för 2019 är byte av mellanledningar. Mellanledningar är de elledningar som förbinder gruppcentral i respektive lägenhet med lägenhetens el-mätare i källaren. Vid kontakt med el konsult gjordes bedömningen att detta arbete kan flyttas fram så att det genomförs samtidigt med byte av vattenstammarna i fastigheten samt byte av avlopp i källarplanet, plan för detta är 2026. Styrelsen har också bett konsulten ta fram ett underlag för anbud av gemensam el och som framgår av handlingarna så lägger styrelsen ett förslag om detta.

Under årets första månader slutfördes arbetet med fasadrenoveringen. Vid efterföljande besiktning visade denna att en del marmorplattor, ut mot Fersens väg, var felaktigt monterade, samt att vissa sprickor uppstått i fasaden. Felen är nu åtgärdade. Sprickorna i fasaden skall kontrolleras av Malmö Bygg och Plåt om två respektive fem år. Föreningen ansvarar för att initiera dessa kontroller. Under november uppstod två skador i vattenstammarna som påverkade delar av fastigheten. De flesta påverkades mycket lite, men för vissa har detta inneburit stora och omfattande skador. Arbetet med återställning beräknas vara klart under mars-april 2020. Skador på vattenstammarna visar hur sårbar fastigheten är vid avbrott. Detta gäller både för enskild boende som näringsidkare. Inträffar detta dessutom under en helg blir effekten större.

En inspektion av våtutrymmen m.m genomfördes i början av 2020. Anledningen till inspektionen är att föreningens styrelse vill ha en aktuell bild över statusen på de våtutrymmen som finns i fastigheten. Resultatet av inspektionen är generellt gott. Fastighetens våtutrymmen visar ingen anledning till större oro även om det finns vissa undantag. Varje medlem får ett utdrag av resultatet för aktuell lägenhet. Om medlem planerar för renovering av badrum är det av största vikt att kontakt tas med föreningens styrelse. Detta för att kommande stambytet skall harmoniseras med en eventuell badrumsrenovering. Ett läckage mellan gårdsplanen och garaget upptäcktes under våren 2019. Orsaken till läckaget var att rötter från bambu-planteringen på gården vuxit igenom befintlig tätskick. Felet är åtgärdat och planen är att den gröna gårdsdelen skall vara grönnare och mer attraktiv för oss boende till våren.

En översyn av belysningen i lokaler för föreningen Hassela och Diabetesföreningen har genomförts. Det finns idag en plan för byte av lysrörsarmaturer i dessa utrymmen till armaturer med modern teknik och därmed minskad energiförbrukning. Detta arbete har påbörjats och vissa av armaturerna är utbytta.

Luftkvaliteten i de lokaler som föreningen Hassela hyr är bristfällig. Med nuvarande luftkvalitet kan endast ett begränsat antal personer vistas i lokalerna samtidigt. Därmed kan inte föreningen Hassela bedriva den verksamhet de önskar. Styrelsen har under hösten arbetat med att ta fram underlag för inköp och installation av nytt ventilationsaggregat samt fått från ett antal företag pris för detta arbete. Då denna förbättring kommer att påverka föreningen Hasselas ekonomi avvaktar vi beslut från föreningen Hassela om fortsatt planering av nytt ventilationsaggregat.

Det underhållsarbete som är aktuellt för föreningen under 2020 är målning av fönster i gårdsplanet in mot gården och målning av räcken på loftgångarna. Översyn av fönster i affärslokaler mot gatan, byte av vissa fönster i trapphus mot Fersens väg samt i restaurang och hos tandläkare.

En OVK genomförs i samtliga lägenheter (OVK-Obligatorisk Ventilations Kontroll). Detta enligt underhållsplanen.

Avtal och affärslokaler

Omförhandlingar av hyrorna för våra lokalhyresgäster har gjorts under året. Vi har omförhandlat hyror för Dents, Cataleya, Diabetesföreningen och Hassela. Lokalen som Shades of black har hyrt står tom sedan den 1/1 och styrelsen arbetar för att få den uthyrd.

I entrén på både Fersens väg och Holmgatan har vi föreningen nu en automatisk defibrilator, som kan användas vid nödsituationer.

Förlikning med tidigare hyresgäst Dondoca avgjordes i tingsrätten 2019, förlikningen resulterade i ett skadestånd till hyresgästen på 80 000 kr.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2019 har 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 2 överlåtelser).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 64 medlemmar.

13 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

14 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

Vid avlämnandet av föreningens årsredovisning har ingen förändring av avgiftsnivån avseende 2020 skett.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	4 224	4 031	3 993	3 831
Resultat efter finansiella poster	517	-4 517	434	673
Förändring av underhållsfond	-	-2 127	193	621
Resultat efter fondförändringar	517	-2 390	241	52
Soliditet %	82	83	84	80
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	313	313	287	313
Driftskostnad, kr / kvm	252	254	236	220
Ränta, kr / kvm	15	12	13	25
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	22	93	99	109
Lån, kr / kvm	1 816	1 671	1 671	2 107
Snittränta (%)	0,83	0,73	0,76	1,20

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.

5

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	-	-574 660	-4 516 925
Disposition enligt föreningsstämma			-4 516 925	4 516 925
Avsättning till underhållsfond		154 000	-154 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-154 000	154 001	
Årets resultat				517 209
Vid årets slut	67 235 415	-	-5 091 584	517 209

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-5 091 584
Årets resultat före fondförändring	517 209
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-154 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	154 000
Summa över/underskott	-4 574 375

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-4 574 375**

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



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	3 867 170	3 759 984
Övriga rörelseintäkter	3	357 023	271 540
Summa rörelseintäkter		<u>4 224 193</u>	<u>4 031 524</u>
		4 224 193	4 031 524
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-442 738	-474 744
Planerat underhåll	5	-404 196	-4 966 190
Driftskostnader	6	-1 732 010	-1 747 690
Övriga kostnader	7	-332 049	-347 384
Personalkostnader	8	-122 220	-117 750
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-571 534	-825 683
Summa rörelsekostnader		<u>-3 604 747</u>	<u>-8 479 441</u>
		619 446	-4 447 917
Rörelseresultat			
Finansiella poster			
Ränteintäkter		1 397	15 118
Räntekostnader		-103 634	-84 126
Summa finansiella poster		<u>-102 237</u>	<u>-69 008</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>517 209</u>	<u>-4 516 925</u>
Resultat före skatt		<u>517 209</u>	<u>-4 516 925</u>
Årets resultat		<u>517 209</u>	<u>-4 516 925</u>

↶

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	74 266 660	72 507 832
Inventarier, maskiner och installationer	11	73 325	89 529
		<u>74 339 985</u>	<u>72 597 361</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>74 339 985</u>	<u>72 597 361</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 209	-
Skattefordringar		-	3 759
Övriga fordringar		133 922	125 970
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	40 909	85 095
		<u>176 040</u>	<u>214 824</u>
Kassa och bank	13	1 634 010	2 230 536
Summa omsättningstillgångar		<u>1 810 050</u>	<u>2 445 360</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>76 150 035</u>	<u>75 042 721</u>

↳

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		67 235 415	67 235 415
		<u>67 235 415</u>	<u>67 235 415</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 091 584	-574 659
Årets resultat		517 209	-4 516 925
		<u>-4 574 375</u>	<u>-5 091 584</u>
Summa eget kapital		<u>62 661 040</u>	<u>62 143 831</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	2 500 000	11 500 000
		<u>2 500 000</u>	<u>11 500 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	10 000 000	-
Leverantörsskulder		167 491	660 625
Depositioner		40 182	40 182
Skatteskulder		52 720	10
Övriga skulder		10 447	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	718 155	698 073
		<u>10 988 995</u>	<u>1 398 890</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>76 150 035</u>	<u>75 042 721</u>

↪

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	619 446	-4 447 917
Avskrivningar	571 534	825 683
	1 190 980	-3 622 234
Erhållen ränta	1 397	15 118
Erlagd ränta	-103 634	-84 126
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	1 088 743	-3 691 242
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	38 784	-46 809
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-409 895	402 401
Kassaflöde från den löpande verksamheten	717 632	-3 335 650
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	-	1 639 000
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 314 158	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 314 158	1 639 000
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	10 000 000	-
Amortering av låneskulder	-9 000 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 000 000	-
Årets kassaflöde	-596 526	-1 696 650
Likvida medel vid årets början	2 230 536	3 927 186
Likvida medel vid årets slut	1 634 010	2 230 536

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

5

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).

Förstagångstillämpare (K3)

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången till K3 har inte föranlett några ändringar i resultaträkningen, balansräkningen, kassaflödesanalys eller noter och någon effekt i det egna kapitalet har med anledning av övergång till K3 inte uppkommit.

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.

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	12 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	1 258 980	1 258 472
Hyror bostäder	184 510	181 970
Hyror lokaler	1 988 843	1 915 422
Hyror p-platser/garage	428 177	397 460
Övriga objekt	6 660	6 660
Summa	3 867 170	3 759 984

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Kommunikation	2 040	2 040
Övriga debiterade kostnader	12 000	5 772
Vatten	17 676	17 676
El	3 000	3 000
Uppvärmning	63 656	66 409
Debiterad fastighetskatt	141 932	135 419
Debiterade tillval	24 396	10 864
Överlåtelseavgifter	8 116	3 360
Andrahandsuthyrningsavgifter	5 814	-
Övriga intäkter	78 393	27 000
Summa	357 023	271 540

Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Lokaler	102 567	7 988
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	4 073
Armaturer, gemensamma utrymmen	9 864	1 609
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	9 717	68 391
Övrigt, gemensamma utrymmen	9 735	-
VA & sanitet, installationer	9 438	22 533
Värme, installationer	1 505	86 176
Ventilation, installationer	31 207	55 327
El, installationer	-	38 079
Hiss	20 741	18 688
Övriga installationer	-	8 250
Huskropp	15 087	8 405
Markytor	8 701	7 535
P-platser/garage	657	21 315
Vattenskador	215 482	126 377
Klottersanering	8 038	-
Summa	442 738	474 744

C

Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	-125 000
VA & sanitet, installationer	244 974	1 770 270
Värme, installationer	29 934	-
Ventilation, installationer	129 288	569 678
Huskropp, tak	-	1 616 967
Huskropp, fasader	-	1 134 275
Summa	404 196	4 966 190

Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsavgift/skatt	301 493	247 803
Teknisk förvaltning	226 828	198 338
Besiktningkostnader	1 631	37 835
Bevakningskostnader	14 347	5 779
Snöröjning	5 205	9 911
Serviceavtal	45 389	48 842
Förbrukningsinventarier	9 291	3 980
Förbrukningsmaterial	19 950	13 526
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	37 696
EI	157 834	168 177
Uppvärmning	564 078	617 073
Vatten och avlopp	145 177	136 020
Avfallshantering	68 605	57 645
Försäkringar	47 892	45 169
Systematiskt brandskyddsarbete	311	1 611
Hyressättningsavgift	332	332
Kabel-TV	29 659	29 232
Bredband	93 990	88 721
Summa	1 732 010	1 747 690

5

Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	5 818	-
Kontorsmaterial och trycksaker	1 785	-
Tele och post	3 234	9 635
Förvaltningskostnader	131 770	113 284
Revision	14 819	16 522
Lämnade skadestånd	80 000	-
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	-	170 880
Jurist- och advokatkostnader	19 251	19 751
Bankkostnader	2 483	300
IT-tjänster	5 305	-
Övriga externa tjänster	37 805	8 076
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 630	5 520
Övriga externa kostnader	24 150	3 416
Summa	332 049	347 384

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	93 000	90 400
Summa	93 000	90 400
Sociala avgifter	29 220	27 350
Summa	122 220	117 750

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	555 330	544 106
Inventarier, maskiner och installationer	16 204	281 577
Summa	571 534	825 683

↪

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	53 928 878	53 928 878
-Mark	28 270 148	28 270 148
	<u>82 199 026</u>	<u>82 199 026</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	2 314 089	-
-Utrangering	-920 371	-
	<u>1 393 718</u>	<u>-</u>
Utgående anskaffningsvärden	83 592 744	82 199 026
 Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-9 691 554	-8 881 714
	<u>-9 691 554</u>	<u>-8 881 714</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-555 330	-809 840
-Utrangering	920 800	-
	<u>365 470</u>	<u>-809 840</u>
Utgående avskrivningar	-9 326 084	-9 691 554
 Redovisat värde	74 266 660	72 507 832
 <i>Varav</i>		
Byggnader	45 996 512	44 237 684
Mark	28 270 148	28 270 148
 Taxeringsvärden		
Bostäder	100 600 000	71 400 000
Lokaler	23 402 000	18 229 000
Totalt taxeringsvärde	124 002 000	89 629 000
<i>Varav byggnader</i>	53 317 000	49 781 000

C

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	221 776	221 776
	<u>221 776</u>	<u>221 776</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	221 776	221 776
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-132 247	-116 044
	<u>-132 247</u>	<u>-116 044</u>
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-16 204	-16 203
	<u>-16 204</u>	<u>-16 203</u>
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-148 451	-132 247
 Redovisat värde	73 325	89 529

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	40 909	85 095
Summa	40 909	85 095

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 633 415	950 400
Placeringskonto SBAB	595	1 280 135
Summa	1 634 010	2 230 536

C

Not 14 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	10 000 000	-
Förfaller 2-5 år från balansdagen	2 500 000	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	11 500 000
Summa	12 500 000	11 500 000

Not 15 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	12 500 000	11 500 000
Summa	12 500 000	11 500 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	-	-	9 000 000	-	9 000 000	-
Nordea	0,77 %	2020-04-09	-	10 000 000	-	10 000 000
Nordea	0,90 %	2023-10-18	2 500 000	-	-	2 500 000
Summa			11 500 000	10 000 000	9 000 000	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

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	157 112	119 592
Upplupna räntekostnader	21 780	15 523
Förutbetalda intäkter	397 092	394 155
Upplupna revisionsarvoden	17 000	18 000
Upplupna driftskostnader	125 171	150 803
Summa	718 155	698 073

6

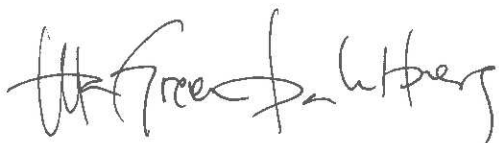
Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<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, 2020 - 04 - 21



Lotta Green Dahlberg
Styrelseordförande

Anders Grube



Filip Sundgren

Louise Ronnje



Annika Mellberg



Lise-Lotte Jönerholm

Nils Daag



Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 04 - 21
Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

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 2019.

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 2019 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 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 2019 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 tryggsamt 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 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 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 räkenskaper. 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 den 21 april 2020

Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

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 intäker 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 ianspråkta 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.

Arsavgift

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.

Arsredovisning

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

