

# Brf Havslunden

Årsredovisning 2024



**BREDABLICK**

 phm partner



# Brf Havslunden

Org.nr: 769605-9919

## Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

| Innehållsförteckning   | Sida |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 2    |
| Resultaträkning        | 9    |
| Balansräkning          | 10   |
| Kassaflödesanalys      | 12   |
| Noter                  | 13   |
| Underskrifter          | 17   |



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Havslunden, 769605-9919, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning tillföreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-08-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-02-07 och nuvarande stadgar registrerades 2020-01-17 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har del i gemensamhetsanläggningen Malmö Hamnen ga: 1, Malmö Propellern ga: 1 och Malmö Propellern ga: 3. Gemensamhetsanläggningen Malmö Hamnen ga: 1 ändamål är att förvalta kommunikationsytor, planteringar, belysningsanläggning, dagvattensystem, ledningar för sopsugning av mat- och restavfall.

Gemensamhetsanläggningen Malmö Propellern ga: 1 ändamål är att förvalta innergård med kommunikations- och grönytor, damm, utomhusbelysning, cykeluppställningsplats, kallförråd, it-nät, dagvatten- och sopanläggning samt elledningar för belysning, gårdshus, pumpar med larm och interna it-nät. Malmö Propellern ga: 3 ändamål är att förvalta utrymme för källsortering inkl därtill hörande anordningar.

#### **Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer**

|            |                    |      |
|------------|--------------------|------|
| Ordförande | Rikard Schönström  | 2025 |
| Ledamot    | Ann Haugen         | 2025 |
| Ledamot    | Björn Hellberg     | 2025 |
| Ledamot    | Dejan Mitrovic     | 2025 |
| Ledamot    | Fredrik Wettermark | 2025 |
| Suppleant  | Magnus Eriksson    | 2025 |
| Suppleant  | Pär Wulff          | 2025 |
| Suppleant  | Monika Meinert     | 2025 |

#### **Vald t.o.m. föreningsstämman**

#### **Revisor**

|                      |                                            |
|----------------------|--------------------------------------------|
| Auktoriserad revisor | Magnus Haak<br>Cederblads Revisionsbyrå AB |
| Revisorssuppleant    | Linda Larsson                              |

#### **Valberedning**

Valberedningen har bestått av Lena Hellberg och Sofie Wassman.

#### **Firmateckning**

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



### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Propellern 2 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 15 lägenheter. Byggnaden är uppförd 2001. Fastighetens adress är Rodergatan 8 A-B.

Föreningen upplåter 15 lägenheter med bostadsrätt samt 20 parkeringsplatser med hyresrätt.

### Lägenhetsfördelning

| 2 rok | 3 rok | 4 rok | 6 rok |
|-------|-------|-------|-------|
| 6     | 6     | 2     | 1     |

|                           |       |     |
|---------------------------|-------|-----|
| Total tomtarea:           | 1 125 | kvm |
| Total bostadsarea:        | 1 657 | kvm |
| - varav bostadsrättsarea: | 1 657 | kvm |

### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2025-04-15.

### Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

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



## Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

| Avtal                   | Leverantör      |
|-------------------------|-----------------|
| Kabel-TV                | Telia           |
| Bredband                | Telia           |
| Städning                | Tr Miljöservice |
| Trädgårdsskötsel        | Veterankraft    |
| Elavtal avseende volym  | E.on            |
| Fjärrvärme              | E.on            |
| Serviceavtal fjärrvärme | E.on            |
| Serviceavtal hissar     | Kone            |

## Reparationer och Underhåll

### Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 102 898 kr (26 636 kr 2023) och planerat underhåll för 94 693 kr (63 378 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som är egenupprättad år 2020. Enligt av styrelsen antagen budget avsätts det 331 400 kr 2024 för kommande års underhåll, detta motsvara 200 kr per kvm.

| Tidigare utfört underhåll        | År        |
|----------------------------------|-----------|
| Byte VS pump                     | 2024      |
| Byte av avlopp i garage          | 2023/2024 |
| Utbyte av downlights i passage   | 2023      |
| Byte av avloppspump              | 2020      |
| Målning och spackling i trapphus | 2020      |
| Installation av laddboxar        | 2020      |
| Byte av pollare på innergård     | 2019      |
| Byte av avloppsrör               | 2018      |
| Hissunderhåll                    | 2018      |



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 12 juni. Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda sammanträden och ett protokollfört konstituerande möte. Därutöver har föreningen tillsammans med radhusägarna haft ett flertal så kallade "trädgårdsdagar".

### **Styrelsens ord**

Inga överlåtelser av bostadsrätter har ägt rum under året.

Skötsel och underhåll av trädgården har på frivillig basis utförts av en trädgårdsgrupp bestående av 3 medlemmar i föreningen. Underhåll av dörrlås, byten av lampor och uppsättning av nya namnskyltar har kontinuerligt utförts av ledamöter i styrelsen.

Föreningens ekonomi är fortfarande god, även om ökade utgifter för el och räntor på bolån har varit kännbara. Under året har föreningens lån amorterats med ca 300 000 kr. Likviditeten har sedan den 31 december 2023 minskat med 230 766 kr till 465 456 kr per den 31 december 2024.

Viktiga händelser under året:

- \* Efter ytterligare problem med våra avloppsrör i garaget har BRAVIDA bytt ut ett par av dessa.
- \* På grund av ökade kostnader för el och räntor på bolån har styrelsen sett sig tvingad att höja bostadsrätternas månadsavgift med 5% från och med den 1 juli. Erinras bör att månadsavgiften höjdes med samma procentsats den 1 april 2023.
- \* I samband med att föreningens största bolån lades om i november blev föreningen tills vidare befriad från amorteringar på sina bolån. Tillsammans med att räntan för bolån under senare hälften av 2024 har blivit lägre kommer detta sannolikt att medföra en väsentlig förbättring av föreningens likviditet under 2025.
- \* Ett antal slitna låskolvar till lägenheternas ytterdörrar har renoverats av Låscentralen.
- \* En trasig cirkulationspump till fjärrvärme har bytts ut av BRAVIDA.
- \* En del murkna stolpar i cykelgaraget har föranlett en diskussion om att renovera byggnaden. Efter samtal med radhusägarna har styrelsen beslutat att vänta med denna tills problemet blir mer akut.
- \* En skada på ett avloppsrör i trappa A, som föranledde dåligt lukt i en av lägenheterna, har reparerats av Allpipe AB och BRAVIDA.
- \* En storstädning inklusive tvättning av fastighetens garage har utförts.
- \* Dammen i trädgården har rensats, och styrelsen har beslutat införskaffa en ny och bättre pump till springvattnet. Pumpen beräknas bli installerad under våren 2025.
- \* Styrelsen har beslutat att under våren 2025 anlita en ny trädgårdsassistent som kan vara behjälplig med löpande skötsel och underhåll av trädgården



## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under året har inga överlåtelse av bostadsrätter skett (2023 skedde inga överlåtelse).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 23 medlemmar.

Inga tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

Inga avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 23 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 förändrade årsavgifterna senast den 2024-07-01 då avgifterna höjdes med 5 %.

I grundårsavgiften ingår el, värme och vatten samt kabel-tv och bredband.



## Flerårsöversikt

|                                                     | 2024  | 2023  | 2022  | 2021  |
|-----------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Rörelsens intäkter, tkr                             | 1 288 | 1 279 | 1 250 | 1 203 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr              | - 425 | - 291 | - 207 | - 153 |
| Förändring av underhållsfond                        | 237   | 268   | 206   | 173   |
| Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar | -227  | -133  | 22    | 109   |
| Sparande, kr/kvm                                    | 63    | 120   | 163   | 216   |
| Soliditet, (%)                                      | 72    | 71    | 71    | 71    |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt           | 600   | 578   | 558   | 558   |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%) | 77    | 75    | 79    | 77    |
| Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm                | 600   | 578   | 558   | 558   |
| Driftkostnad, kr/kvm                                | 359   | 384   | 343   | 334   |
| Energikostnad, kr/kvm                               | 211   | 211   | 202   | 191   |
| Ränta, kr/kvm                                       | 208   | 191   | 86    | 64    |
| Avsättning till underhållsfond, kr/kvm              | 200   | 200   | 150   | 150   |
| Skuldsättning, kr/kvm                               | 7 470 | 7 651 | 7 832 | 8 013 |
| Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm                 | 7 470 | 7 651 | 7 832 | 8 013 |
| Räntekänslighet, (%)                                | 12    | 13    | 14    | 14    |
| Snittränta, (%)                                     | 2.78  | 2.50  | 1.10  | 0.80  |

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

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

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

### Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2024-07-01. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.





## Förändringar i eget kapital

|                                    | Medlemsinsatser   | Underhållsfond   | Balanserat resultat | Årets resultat   |
|------------------------------------|-------------------|------------------|---------------------|------------------|
| Vid årets början                   | 34 500 000        | 1 066 516        | - 2 547 397         | - 291 156        |
| Disposition enligt föreningsstämma |                   |                  | -291 156            | 291 156          |
| Avsättning till underhållsfond     |                   | 331 400          | -331 400            |                  |
| Ianspråktagande av underhållsfond  |                   | -94 693          | 94 693              |                  |
| Årets resultat                     |                   |                  |                     | - 424 568        |
| <b>Vid årets slut</b>              | <b>34 500 000</b> | <b>1 303 223</b> | <b>- 3 075 260</b>  | <b>- 424 568</b> |

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

|                                          |                    |
|------------------------------------------|--------------------|
| Balanserat resultat                      | - 2 838 553        |
| Årets resultat före fondändring          | - 424 568          |
| Årets avsättning till underhållsfond     | - 331 400          |
| Årets ianspråkstagande av underhållsfond | 94 693             |
| <b>Summa över/underskott</b>             | <b>- 3 499 828</b> |

### Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

|                            |                    |
|----------------------------|--------------------|
| Att balansera i ny räkning | - 3 499 828        |
| <b>Totalt</b>              | <b>- 3 499 828</b> |

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



# Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

## RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

1 248 995

1 216 494

Övriga rörelseintäkter

3

39 423

62 784

**Summa rörelseintäkter**

**1 288 418**

**1 279 278**

## RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-790 685

-690 696

Övriga kostnader

5

-104 292

-84 683

Personalkostnader

6

-45 997

-52 568

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-435 045

-435 045

**Summa rörelsekostnader**

**-1 376 019**

**-1 262 992**

## RÖRELSERESULTAT

**-87 601**

**16 286**

## FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

7 095

9 215

Räntekostnader och liknande resultatposter

-344 062

-316 657

**Summa finansiella poster**

**-336 967**

**-307 442**

## RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

**-424 568**

**-291 156**

## RESULTAT FÖRE SKATT

**-424 568**

**-291 156**

## ÅRETS RESULTAT

**-424 568**

**-291 156**



# Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    | Not   | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |       |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |       |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | 8 , 9 | 44 566 684        | 44 999 670        |
| Inventarier, maskiner och installationer      | 10    | 4 292             | 6 351             |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |       | <b>44 570 976</b> | <b>45 006 021</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |       | <b>44 570 976</b> | <b>45 006 021</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |       |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |       |                   |                   |
| Kundfordringar                                |       | 0                 | 2 850             |
| Övriga fordringar                             |       | 26 720            | 62 041            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 11    | 62 885            | 32 685            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |       | <b>89 605</b>     | <b>97 576</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                         |       |                   |                   |
| Kassa och bank                                | 12    | 465 457           | 696 222           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |       | <b>465 457</b>    | <b>696 222</b>    |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |       | <b>555 062</b>    | <b>793 798</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |       | <b>45 126 038</b> | <b>45 799 819</b> |



# Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                                    | Not     | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-------------------------------------------------------------|---------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                                         |         |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                                  |         |                   |                   |
| Medlemsinsatser                                             |         | 34 500 000        | 34 500 000        |
| Underhållsfond                                              |         | 1 303 223         | 1 066 516         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>                            |         | <b>35 803 223</b> | <b>35 566 516</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                                   |         |                   |                   |
| Balanserat resultat                                         |         | -3 075 260        | -2 547 397        |
| Årets resultat                                              |         | -424 568          | -291 156          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                             |         | <b>-3 499 828</b> | <b>-2 838 553</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                                   |         | <b>32 303 395</b> | <b>32 727 963</b> |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                                 |         |                   |                   |
| Fastighetslån                                               | 13 , 14 | 0                 | 6 350 590         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                           |         | <b>0</b>          | <b>6 350 590</b>  |
| <b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                           |         | <b>0</b>          | <b>6 350 590</b>  |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                                 |         |                   |                   |
| Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut | 13 , 14 | 12 377 590        | 6 327 000         |
| Leverantörsskulder                                          |         | 89 145            | 87 806            |
| Skatteskulder                                               |         | 3 872             | 7 713             |
| Övriga skulder                                              |         | 1 374             | 21 386            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                | 15      | 350 662           | 277 361           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                           |         | <b>12 822 643</b> | <b>6 721 266</b>  |
| <b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>                           |         | <b>12 822 643</b> | <b>6 721 266</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                       |         | <b>45 126 038</b> | <b>45 799 819</b> |



# Kassaflödesanalys

| Not                                                                                     | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>                                                         |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                                         | -87 601                  | 16 286                   |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                     |                          |                          |
| Avskrivningar                                                                           | 435 045                  | 435 045                  |
| <b>Summa</b>                                                                            | <b>347 444</b>           | <b>451 331</b>           |
| Erhållen ränta                                                                          | 7 095                    | 9 215                    |
| Erlagd ränta                                                                            | -344 062                 | -316 657                 |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före<br/>förändringar av rörelsekapital</b> | <b>10 477</b>            | <b>143 889</b>           |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                           |                          |                          |
| Minskning av rörelsefordringar                                                          | 7 971                    | -25 000                  |
| Ökning av rörelseskulder                                                                | 50 787                   | 71 158                   |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                         | <b>69 235</b>            | <b>190 047</b>           |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>                                                        |                          |                          |
| Upptagna lån                                                                            | 6 327 000                | 6 350 590                |
| Amortering av låneskulder                                                               | -6 627 000               | -6 650 590               |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                        | <b>-300 000</b>          | <b>-300 000</b>          |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                                 | <b>-230 765</b>          | <b>-109 953</b>          |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                                   | <b>696 222</b>           | <b>806 175</b>           |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                     | <b>465 457</b>           | <b>696 222</b>           |



# Noter

## Not 1 Redovisningsprinciper

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

### 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.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Anläggningstillgång

Nyttjandeperiod (år)

|                                          |     |
|------------------------------------------|-----|
| Byggnader                                | 120 |
| Inventarier, maskiner och installationer | 15  |

## Not 2. Årsavgifter och hyror

### Årsavgifter

Årsavgifter bostäder

2024

2023

994 308

958 494

### Hysesintäkter

Hyror p-platser/garage

254 687

258 000

**Totalt årsavgifter och hyror**

**1 248 995**

**1 216 494**



| Not 3. Övriga rörelseintäkter        | 2024          | 2023          |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Övriga rörelseintäkter</b>        |               |               |
| Försäkringsersättningar              | 0             | 2 390         |
| Övriga intäkter                      | 39 423        | 60 395        |
|                                      | <b>39 423</b> | <b>62 784</b> |
| <b>Totalt övriga rörelseintäkter</b> | <b>39 423</b> | <b>62 784</b> |

I posten övriga intäkter ingår det under 2024, 37 tkr i form av samfällighetsavgifter.

| Not 4. Fastighetskostnader             | 2024           | 2023           |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Driftskostnader</b>                 |                |                |
| El                                     | 72 488         | 77 172         |
| Uppvärmning                            | 214 925        | 217 507        |
| Vatten och avlopp                      | 62 170         | 55 775         |
| Avfallshantering                       | 14 090         | 33 697         |
| Teknisk förvaltning                    | 40 699         | 32 373         |
| Serviceavtal                           | 11 915         | 11 765         |
| Besiktningskostnader                   | 4 592          | 2 405          |
| Bredband                               | 39 494         | 35 710         |
| Kabel-TV                               | 15 613         | 14 817         |
| Abonnemang porttelefon/hisstelefon     | 10 771         | 9 178          |
| Försäkringar                           | 18 912         | 17 565         |
| Samfälligheter                         | 36 573         | 36 575         |
| Förbrukningsmaterial                   | 9 003          | 14 908         |
| Fastighetsavgift/fastighetsskatt       | 41 850         | 41 235         |
|                                        | <b>593 094</b> | <b>600 682</b> |
| <b>Reparationer</b>                    |                |                |
| Hiss                                   | 4 021          | -9 404         |
| Armaturer, gemensamma utrymmen         | 15 287         | 5 694          |
| Markytor                               | 0              | 8 346          |
| Vattenskador                           | 37 125         | 0              |
| Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen | 11 402         | 11 332         |
| Övrigt, gemensamma utrymmen            | 13 260         | 0              |
| VA & sanitet, installationer           | 15 243         | 10 668         |
| Värme, installationer                  | 6 560          | 0              |
|                                        | <b>102 898</b> | <b>26 636</b>  |
| <b>Planerat underhåll</b>              |                |                |
| Armaturer, gemensamma utrymmen         | 0              | 16 709         |
| Ventilation, installationer            | 22 382         | 0              |
| VA & sanitet, installationer           | 72 311         | 46 669         |
|                                        | <b>94 693</b>  | <b>63 378</b>  |
| <b>Totalt fastighetskostnader</b>      | <b>790 685</b> | <b>690 696</b> |

| Not 5. Övriga kostnader        | 2024           | 2023          |
|--------------------------------|----------------|---------------|
| Kostnader för transportmedel   | 0              | 251           |
| Förvaltningskostnader          | 80 423         | 65 916        |
| Revision                       | 22 078         | 16 556        |
| Tele och post                  | 1 125          | 1 350         |
| Bankkostnader                  | 665            | 611           |
| <b>Totalt övriga kostnader</b> | <b>104 291</b> | <b>84 685</b> |



| Not 6. Personalkostnader        | 2024          | 2023          |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Styrelsen</b>                |               |               |
| Styrelsearvode                  | 35 000        | 40 000        |
| Sociala kostnader               | 10 997        | 12 567        |
|                                 | <b>45 997</b> | <b>52 568</b> |
| <b>Totalt personalkostnader</b> | <b>45 997</b> | <b>52 568</b> |

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

| Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar        | 2024           | 2023           |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Avskrivningar</b>                                                     |                |                |
| Byggnader                                                                | 432 986        | 432 986        |
| Inventarier, maskiner och installationer                                 | 2 059          | 2 059          |
|                                                                          | <b>435 045</b> | <b>435 045</b> |
| <b>Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b> | <b>435 045</b> | <b>435 045</b> |

| Not 8. Ställda säkerheter                              | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar                                 | 15 800 000        | 15 800 000        |
| <b>Summa:</b>                                          | <b>15 800 000</b> | <b>15 800 000</b> |

| Not 9. Byggnader och mark           | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ingående anskaffningsvärden</b>  |                   |                   |
| Byggnader                           | 47 300 000        | 47 300 000        |
| Mark                                | 3 000 000         | 3 000 000         |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b>  | <b>50 300 000</b> | <b>50 300 000</b> |
| <b>Ingående avskrivningar</b>       |                   |                   |
| Byggnader                           | - 5 300 330       | - 4 867 344       |
| Årets avskrivning på byggnader      | - 432 986         | - 432 986         |
| <b>Utgående avskrivningar</b>       | <b>-5 733 316</b> | <b>-5 300 330</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>     | <b>44 566 684</b> | <b>44 999 670</b> |
| <i>Varav</i>                        |                   |                   |
| Byggnader                           | 41 566 684        | 41 999 670        |
| Mark                                | 3 000 000         | 3 000 000         |
| <b>Taxeringsvärden</b>              |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnader            | 31 740 000        | 31 740 000        |
| Taxeringsvärde mark                 | 13 200 000        | 13 200 000        |
|                                     | <b>44 940 000</b> | <b>44 940 000</b> |
| <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b> |                   |                   |
| Bostäder                            | 43 200 000        | 43 200 000        |
| Lokaler                             | 1 740 000         | 1 740 000         |
|                                     | <b>44 940 000</b> | <b>44 940 000</b> |





| Not 10. Inventarier, verktyg och installationer | 2024-12-31      | 2023-12-31      |
|-------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Ingående anskaffningsvärden</b>              |                 |                 |
| Inventarier, maskiner och installationer        | 30 895          | 30 895          |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b>              | <b>30 895</b>   | <b>30 895</b>   |
| <b>Ingående avskrivningar</b>                   |                 |                 |
| Inventarier, maskiner och installationer        | - 24 544        | - 22 485        |
| Årets avskrivningar                             | - 2 059         | - 2 059         |
| <b>Utgående avskrivningar</b>                   | <b>- 26 603</b> | <b>- 24 544</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>4 292</b>    | <b>6 351</b>    |

| Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda kostnader                               | 62 885        | 32 685        |
| <b>Summa</b>                                         | <b>62 885</b> | <b>32 685</b> |

| Not 12. Kassa och bank          | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Transaktionskonto Handelsbanken | 465 457        | 696 222        |
| <b>Summa</b>                    | <b>465 457</b> | <b>696 222</b> |

| Not 13. Förfall fastighetslån               | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|---------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Förfaller inom ett år från balansdagen      | 12 377 590        | 6 327 000         |
| Förfaller 2-5 år från balansdagen           | 0                 | 6 350 590         |
| Förfaller senare än fem år från balansdagen | 0                 | 0                 |
| <b>Summa</b>                                | <b>12 377 590</b> | <b>12 677 590</b> |

#### Not 14. Skulder till kreditinstitut

|                                                | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2024-12-31 | Belopp<br>2024-12-31 | Belopp<br>2023-12-31 |
|------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------|----------------------|----------------------|
| Fastighetslån Nordea                           | Löst                     | 4,64 %                  | 0                    | 3 082 000            |
| Fastighetslån Nordea                           | Löst                     | 0,95 %                  | 0                    | 6 327 000            |
| Fastighetslån Nordea                           | 2025-02-22               | 3,13 %                  | 3 082 000            | 0                    |
| Fastighetslån Nordea                           | Löst                     | 4,64 %                  | 0                    | 3 268 590            |
| Fastighetslån Nordea                           | 2025-11-20               | 3,05 %                  | 6 027 000            | 0                    |
| Fastighetslån Nordea                           | 2025-02-22               | 3,13 %                  | 3 268 590            | 0                    |
| <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                          |                         | <b>12 377 590</b>    | <b>12 677 590</b>    |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                          |                         | -12 377 590          | -6 327 000           |
|                                                |                          |                         | <b>0</b>             | <b>6 350 590</b>     |

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

| Not 15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter     | 101 746        | 55 750         |
| Upplupna räntekostnader                              | 43 518         | 39 585         |
| Förutbetalda intäkter                                | 96 375         | 112 265        |
| Upplupna revisionsarvoden                            | 20 000         | 17 000         |
| Upplupna kostnader                                   | 89 023         | 52 762         |
| <b>Summa</b>                                         | <b>350 662</b> | <b>277 362</b> |



# Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

---

Rikard Schönström  
Ordförande

---

Ann Haugen  
Ledamot

---

Björn Hellberg  
Ledamot

---

Dejan Mitrovic  
Ledamot

---

Fredrik Wettermark  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

---

Cederblads Revisionsbyrå AB  
Magnus Haak  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

08.05.2025 15:05

SENT BY OWNER:

Matilda Nilsson • 02.05.2025 10:20

DOCUMENT ID:

By8PI-GLlx

ENVELOPE ID:

ry-rPxbflgx-By8PI-GLlx

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Brf Havslunden.pdf

17 pages

## Activity log

| RECIPIENT               | ACTION*                                                                                    | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS        |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|----------------|
| Dejan Mitrovic          |  Signed   | 02.05.2025 10:35 | eID    | Swedish BankID |
|                         | Authenticated                                                                              | 02.05.2025 10:33 | Low    |                |
| RIKARD SCHÖNSTRÖM       |  Signed | 02.05.2025 12:04 | eID    | Swedish BankID |
|                         | Authenticated                                                                              | 02.05.2025 12:01 | Low    |                |
| Björn Per Axel Hellberg |  Signed | 04.05.2025 12:40 | eID    | Swedish BankID |
|                         | Authenticated                                                                              | 02.05.2025 12:31 | Low    |                |
| ANN HAUGEN              |  Signed | 04.05.2025 21:18 | eID    | Swedish BankID |
|                         | Authenticated                                                                              | 04.05.2025 21:11 | Low    |                |
| FREDRIK WETTERMARK      |  Signed | 07.05.2025 12:56 | eID    | Swedish BankID |
|                         | Authenticated                                                                              | 07.05.2025 12:55 | Low    |                |
| MAGNUS HAAK             |  Signed | 08.05.2025 15:05 | eID    | Swedish BankID |
|                         | Authenticated                                                                              | 08.05.2025 13:43 | Low    |                |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Havslunden, org.nr. 769605-9919

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Havslunden för år 2024. 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 2024 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 för föreningen.

#### *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 på 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 huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 på 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 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 Havslunden för år 2024 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 *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, 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 enligt datum för elektronisk underskrift

Cederblads Revisionsbyrå AB

Magnus Haak

Auktoriserad revisor FAR

Följande handlingar har undertecknats den 8 maj 2025



Revisionsberättelse 2024 Havslunden Att  
signera.pdf

(2782683 byte)  
SHA-512: 78b64a50edc4e98f49de56899863e17187a76  
0dd1a2cce35b009074f0a3bf454f7b87ca339fd518e13a  
c658d8209dd41dc3d938d597671ab34bb444b18872726

## Underskrifter

2025-05-08 15:04:25 (CET)



**Magnus Haak**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



### Revisionsberättelse 2024

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.  
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:  
92f8cb68d6eb7095866c580eb60c0635b8f3ba0cbb7250782c98ff9c577ca05d0d9c571aeaadb689cfd35eb203a0848c9e718823b4d867e6d74463ef37fd55  
a



### Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.



## **Ordlista**

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna 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 till exempel 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 tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

### **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 en föreningsstämma 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.

**BREDABLICK**



info@bradablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

