

# Brf Bjäre

Årsredovisning 2023

**BREDABLICK**





Årsredovisning för  
**Brf Bjäre**  
716407-3590  
Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

**Innehållsförteckning:**

	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	16



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Bjäre, 716407-3590, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande och utan tidsbegränsning. Vidare har föreningen till ändamål att i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-02-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-12-02 och nuvarande stadgar registrerades 2015-02-16 hos Bolagsverket.

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

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Karin Bjerefeldt	Ordförande	2024
Johanna Hadmyr	Ledamot	2025
Lisa Janzon	Ledamot	2025
Siv Benn	Ledamot	2024
Enez Varmaz	Ledamot	2025
Håkan Lundgren	Ledamot	2025
Ann Svensson	Ledamot	2024 (avgick 2023-12-01)

#### Styrelsesuppleanter

Fabian Ågren	Suppleant	2024
Anders Mikael Lundgren	Suppleant	2024
Clara Toll	Suppleant	2024

#### Ordinarie revisorer

Barbro Rydenius	Medlemsrevisor
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor

#### Valberedning

Joakim Lundqvist  
Kevin Benn  
Mattias Nilsson

### Firmateckning

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

**Fastighetsuppgifter**

Föreningen äger fastigheten Malmö Bjäre 13 i Malmö stad med därpå uppförd byggnad med 54 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1938. Fastighetens adresser är Ö. Kristinelundsvägen 27 A-F.

Föreningen upplåter 54 lägenheter med bostadsrätt samt 36 garageplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
6	16	20	9	3

Total tomtarea:	3 105 kvm
Total bostadsarea:	4 136 kvm
- varav bostadsrättsarea:	4 072 kvm
Total garagearea:	1 226 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2017-08-10.

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

**Förvaltning och väsentliga avtal**

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

Väsentliga avtal

Sydsverige Entreprenad

RagnSells & VA-Syd

Telenor Sverige

Telenor Sverige

GodEl

E.ON

Anticimex

Presto Brandsäkerhet

E.ON

OTIS

Hisselektra

Bengtssons Tvättmaskinservice

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel

Renhållning

Kabel-TV

Bredband

Elavtal avseende volym

Fjärrvärme

Skadedjursbekämpning

Systematiskt brandskyddsarbete (SBA)

Serviceavtal värmesystem

Serviceavtal hissar

Serviceavtal portar

Serviceavtal tvättmaskiner

**Underhåll och reparationer**

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 448 700 kr och planerat underhåll för 110 637 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 2017-10-17 av Sustend (tidigare Bredablick Fastighetspartner). Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 681 000 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 127 kr per kvm.

**Tidigare utfört underhåll**

	<u>År</u>
Underhållsspolning	2023
Renovering av ytterdörrar	2023
Nya armaturer källare	2023
Relining dagvattenledningar	2022
Installation av passage och dörrautomatik	2022
Byte av element	2021-2022
Miljöbelysning i garage	2020
Installation av individuell mätning av el (IMD)	2020
Installation av 6 st laddstolpar	2020
Målning av källarfönster	2019
Relining samlingledningar	2018
Nybyggt miljöhus	2016

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret****Allmänt**

Föreningen har under året hållt ordinarie föreningsstämma den 20 april 2023 och extra föreningsstämma den 2 september 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

**Medlemsinformation****Överlåtelse**

Under 2023 har 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 8 överlåtelse).  
Beviljade andrahandsuthyrningar 2023-12-31: inga (antal andrahandsuthyrningar 2022-12-31: inga)

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

**Medlemmar**

Vid årets ingång hade föreningen 73 medlemmar.  
9 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
10 avgående medlemmar under räkenskapsåret.  
Vid årets utgång hade föreningen 72 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 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 12%.

I årsavgiften ingår värme och vatten.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för Bradband och Kabel-TV.

Föreningen har avläsning av el, vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.

**Flerårsöversikt**

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Rörelsens intäkter	3 480	3 178	3 012	2 919
Resultat efter finansiella poster	-57	-795	-106	-124
Förändring av underhållsfond	570	-86	300	33
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-100	-155	143	384
Sparande kr / kvm	116	96	-	-
Soliditet (%)	70	70	68	68
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	752	697	-	-
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	88	89	-	-
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	663	616	616	649
Bostadshyra kr / kvm	1 019	1 070	1 060	1 062
Driftskostnad, kr / kvm	378	373	-	-
Energikostnad, kr / kvm	219	214	-	-
Ränta, kr / kvm	18	13	-	-
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	127	124	-	-
Lån, kr / kvm	1 833	1 851	-	-
Skuldsättning bostadsrätter kr / kvm	2 400	2 423	2 789	2 863
Räntekänslighet (%)	3	3	-	-
Snittränta (%)	0,98	0,70	0,62	0,83

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 lån 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 2023, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2024. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.

**Förändringar i eget kapital**

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>27 076 164</b>	<b>631 938</b>	<b>-1 498 986</b>	<b>-795 327</b>
Disposition enligt föreningsstämma			-795 327	795 327
Avsättning till underhållsfond		681 000	-681 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-110 637	110 637	
Årets resultat				-57 173
<b>Vid årets slut</b>	<b>27 076 164</b>	<b>1 202 301</b>	<b>-2 864 676</b>	<b>-57 173</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-2 294 313
Årets resultat före fondförändring	-57 173
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-681 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	110 637
Summa över/underskott	-2 921 849

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>-2 921 849</b>
-----------------------------------	-------------------

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

**Resultaträkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	2 985 606	2 794 522
Övriga rörelseintäkter	3	494 888	382 993
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 480 494</b>	<b>3 177 515</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-2 581 740	-2 986 218
Övriga externa kostnader	7	-203 316	-265 017
Personalkostnader	8	-103 829	-98 841
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-565 981	-553 805
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 454 866</b>	<b>-3 903 881</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>25 628</b>	<b>-726 366</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 540	419
Räntekostnader och liknande resultatposter		-95 342	-69 380
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-82 802</b>	<b>-68 961</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-57 174</b>	<b>-795 327</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-57 173</b>	<b>-795 327</b>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
--------------------	------------	-------------------	-------------------

**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	10,17	34 458 771	34 998 320
Inventarier, maskiner och installationer	11	212 639	214 071
Summa materiella anläggningstillgångar		34 671 410	35 212 391

**Summa anläggningstillgångar**

		34 671 410	35 212 391
--	--	------------	------------

**Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar		-	263
Övriga fordringar		176 550	152 002
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	138 073	124 677
Summa kortfristiga fordringar		314 623	276 942

**Kassa och bank**

	13	1 188 719	661 350
--	----	-----------	---------

**Summa omsättningstillgångar**

		1 503 342	938 292
--	--	-----------	---------

**SUMMA TILLGÅNGAR**

		36 174 752	36 150 683
--	--	------------	------------

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		27 076 164	27 076 164
Underhållsfond		1 202 301	631 938
Summa bundet eget kapital		28 278 465	27 708 102
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-2 864 676	-1 498 986
Årets resultat		-57 173	-795 327
Summa fritt eget kapital		-2 921 849	-2 294 313
<b>Summa eget kapital</b>		<b>25 356 616</b>	<b>25 413 789</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	14,15	-	8 749 500
Summa långfristiga skulder		-	8 749 500
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	9 774 147	1 118 647
Leverantörsskulder		431 720	284 800
Skatteskulder		8 635	4 855
Övriga skulder		16 357	10 022
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	587 277	569 070
Summa kortfristiga skulder		10 818 136	1 987 394
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>36 174 752</b>	<b>36 150 683</b>

**Kassaflödesanalys**

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	25 629	-726 366
Avskrivningar	565 981	553 804
	<b>591 610</b>	<b>-172 562</b>
Erhållen ränta	12 540	419
Erlagd ränta	-95 342	-69 379
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>508 808</b>	<b>-241 522</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-46 285	2 435
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	183 845	159 905
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>646 368</b>	<b>-79 182</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-25 000	-145 113
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-25 000</b>	<b>-145 113</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	1 024 647	-
Amortering av låneskulder	-1 118 647	-1 669 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-94 000</b>	<b>-1 669 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>527 368</b>	<b>-1 893 295</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>661 351</b>	<b>2 554 645</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 188 719</b>	<b>661 350</b>

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

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

**Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer****Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och 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.

Följande avskrivningstider tillämpas

**Materiella anläggningstillgångar:**

Byggnader	63 år
Markanläggningar	10 år
Inventarier, maskiner och installationer	10 år

**Not 2 Årsavgifter och hyror**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	2 698 596	2 510 262
Hyror bostäder	65 208	68 469
Hyror p-platser/garage	221 802	215 791
<b>Summa</b>	<b>2 985 606</b>	<b>2 794 522</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Kommunikation	113 872	114 042
EI	250 882	213 132
Överlåtelseavgifter	8 876	7 230
Övriga intäkter	121 258	48 589
<b>Summa</b>	<b>494 888</b>	<b>382 993</b>

I posten övriga intäkter ingår det under 2023, cirka 115 000 kr i form av elstöd.

**Not 4 Reparationer**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Bostäder	5 197	1 004
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	27 560	39 922
Armaturer, gemensamma utrymmen	9 919	2 321
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	20 568	22 561
Övrigt, gemensamma utrymmen	64 528	11 830
VA & sanitet, installationer	150 297	25 483
Värme, installationer	-2 315	27 969
Ventilation, installationer	26 419	5 258
EI, installationer	1 470	28 120
Tele/TV/porttelefon, installationer	2 084	-
Hiss	4 628	14 923
Huskropp	928	-
Markytor	4 120	5 463
P-platser/garage	21 879	-
Vattenskador	106 788	10 764
Övrigt	-	47 240
<b>Summa</b>	<b>444 070</b>	<b>242 858</b>

**Not 5 Planerat underhåll**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	285 025
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	9 200
VA & sanitet, installationer	64 262	318 063
Värme, installationer	-	141 087
Huskropp, tak	46 375	-
<b>Summa</b>	<b>110 637</b>	<b>753 375</b>

**Not 6 Driftskostnader**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	97 086	93 306
Teknisk förvaltning	371 156	288 084
Besiktningkostnader	1 874	30 588
Bevakningskostnader	-	2 368
Snöröjning	41 765	7 760
Serviceavtal	26 456	32 387
Förbrukningsmaterial	16 509	31 910
Övriga utgifter för köpta tjänster	8 250	49 605
EI	296 078	412 869
Uppvärmning	707 805	593 166
Vatten och avlopp	165 880	137 322
Avfallshantering	66 351	65 830
Försäkringar	81 437	89 226
Systematiskt brandskyddsarbete	20 017	40 432
Kabel-TV	34 322	31 812
Bredband	91 232	82 292
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	815	1 028
<b>Summa</b>	<b>2 027 033</b>	<b>1 989 985</b>

**Not 7 Övriga kostnader**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	36 731
Kontorsmateriel och trycksaker	5 960	230
Tele och post	8 197	9 013
Förvaltningskostnader	134 135	130 654
Revision	27 613	19 125
Bankkostnader	349	1 474
IT-tjänster	13 398	8 461
Övriga externa tjänster	4 375	3 750
Serviceavgifter till branschorganisationer	6 200	6 110
Övriga externa kostnader	3 089	49 469
<b>Summa</b>	<b>203 316</b>	<b>265 017</b>

**Not 8 Personalkostnader**

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

**Arvoden, ersättningar och sociala avgifter**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	78 750	74 950
Föreningsvald revisor	2 500	-
Utbildning	-	2 463
<b>Summa</b>	<b>81 250</b>	<b>77 413</b>
Sociala avgifter	22 579	21 428
<b>Summa</b>	<b>103 829</b>	<b>98 841</b>

**Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	527 664	527 663
Markanläggningar	11 885	11 885
Inventarier, maskiner och installationer	26 432	14 257
<b>Summa</b>	<b>565 981</b>	<b>553 805</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	37 886 437	37 886 437
-Mark	6 328 000	6 328 000
-Markanläggningar	118 850	118 850
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>44 333 287</b>	<b>44 333 287</b>
<b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-9 260 686	-8 733 023
-Markanläggningar	-74 281	-62 396
	-9 334 967	-8 795 419
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-527 664	-527 663
-Årets avskrivning på markanläggning	-11 885	-11 885
	-539 549	-539 548
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-9 874 516</b>	<b>-9 334 967</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>34 458 771</b>	<b>34 998 320</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	28 098 087	28 625 751
Mark	6 328 000	6 328 000
Markanläggningar	32 684	44 569
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	85 000 000	85 000 000
Lokaler	1 128 000	1 128 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>86 128 000</b>	<b>86 128 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>45 128 000</i>	<i>45 128 000</i>

**Not 11 Inventarier, maskiner och installationer**

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	239 319	94 206
	<u>239 319</u>	<u>94 206</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	25 000	145 113
	<u>25 000</u>	<u>145 113</u>
 <b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>264 319</b>	<b>239 319</b>
 <b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-25 248	-10 991
	<u>-25 248</u>	<u>-10 991</u>
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-26 432	-14 257
	<u>-26 432</u>	<u>-14 257</u>
 <b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-51 680</b>	<b>-25 248</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>212 639</b>	<b>214 071</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Förutbetalda kostnader	138 073	124 677
<b>Summa</b>	<b>138 073</b>	<b>124 677</b>

**Not 13 Kassa och bank**

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Transaktionskonto Handelsbanken	1 188 719	661 350
<b>Summa</b>	<b>1 188 719</b>	<b>661 350</b>



**Not 14 Förfall fastighetslån**

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	9 774 147	1 118 647
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	8 749 500
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>9 774 147</b>	<b>9 868 147</b>

**Not 15 Fastighetslån**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	9 774 147	9 868 147
<b>Summa</b>	<b>9 774 147</b>	<b>9 868 147</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	0,58 %	2024-03-28	6 500 000	-	-	6 500 000
SEB	3,11%	Löst	1 024 647	-	1 024 647	-
SEB *	4,58 %	2024-04-28	-	1 024 647	-	1 024 647
SEB	0,59 %	2024-04-28	2 343 500	-	94 000	2 249 500
<b>Summa</b>			<b>9 868 147</b>	<b>1 024 647</b>	<b>1 118 647</b>	<b>9 774 147</b>

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

\* Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer Stibor 3M under bindningstiden.

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	106 779	98 499
Upplupna räntekostnader	1 847	-
Förutbetalda intäkter	258 381	333 545
Upplupna revisionsarvoden	23 363	18 000
Upplupna driftskostnader	196 907	119 026
<b>Summa</b>	<b>587 277</b>	<b>569 070</b>

**Not 17 Ställda säkerheter****Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	19 015 000	19 015 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>19 015 000</b>	<b>19 015 000</b>

## Underskrifter

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

Karin Bjerefeldt  
Styrelseordförande

Johanna Hadmyr

Lisa Janzon

Siv Benn

Enez Varmaz

Håkan Lundgren

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

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor

Barbro Rydenius  
Medlemsrevisor



**Årsredovisning - Brf Bjäre**

Antal sidor: 18  
Verifikationsdatum: Mar 16 2024 10:03AM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER:  
65F2DA761AA7A  
MAR 16 2024 10:03AM

**Deltagare**

**Elliot Hellberg (Skapare)**

Bredablickgruppen

elliot.hellberg@bredablickgruppen.se

**Karin Bjerefeldt (Esignatur)**

**Johanna Hadmyr (Esignatur)**

**Siv Benn (Esignatur)**

**Enez Varmaz (Esignatur)**

**Håkan Lundgren (Esignatur)**

**Lisa Janzon (Esignatur)**

**Erik Mauritzson (Esignatur)**



**BREDABLICK**

Barbro Rydenius (Esignatur)



Mar 14 2024 12:08PM	Elliot Hellberg skickade dokumentet till deltagarna
Mar 14 2024 12:49PM	Karin Bjerefeldt granskade dokumentet:
Mar 14 2024 01:04PM	 KARIN MARIA BJEREFELDT signerade dokumentet
Mar 14 2024 12:29PM	Johanna Hadmyr granskade dokumentet:
Mar 14 2024 12:31PM	 KARIN MIA JOHANNA HADMYR signerade dokumentet
Mar 15 2024 04:06PM	Siv Benn granskade dokumentet:
Mar 15 2024 04:07PM	 Siv Benn signerade dokumentet
Mar 15 2024 04:09PM	Enez Varmaz granskade dokumentet:
Mar 15 2024 04:10PM	 Enes Varmaz signerade dokumentet
Mar 14 2024 12:47PM	Håkan Lundgren granskade dokumentet:
Mar 14 2024 12:47PM	 Per Håkan Lundgren signerade dokumentet
Mar 14 2024 08:09PM	Lisa Janzon granskade dokumentet:
Mar 14 2024 08:55PM	Lisa Janzon signerade dokumentet elektroniskt
Mar 15 2024 04:25PM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:
Mar 15 2024 04:29PM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet
Mar 16 2024 10:01AM	Barbro Rydenius granskade dokumentet:
Mar 16 2024 10:03AM	 BARBRO RYDENIUS VARÉN signerade dokumentet
Mar 16 2024 10:03AM	Dokumentet har signerats



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bjäre, org.nr 716407-3590

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bjäre för år 2023.

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 2023 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

#### De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt 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 på fel. 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

**Den förtroendevalde revisorns ansvar**

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

**Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar****Uttalande**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Bjäre för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

**Grund för uttalande**

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 revisionssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

**Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

**Revisorns ansvar**

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö enligt det datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor

Barbro Rydenius  
Förtroendevald revisor

**RB - Brf Bjäre**

Antal sidor: 3  
Verifikationsdatum: Mar 15 2024 04:28PM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER:  
65F2043347905  
MAR 15 2024 04:28PM

**Deltagare****Elliot Hellberg (Skapare)**

Bredablickgruppen

elliot.hellberg@bredablickgruppen.se

**Erik Mauritzson (Esignatur)****Registrerade händelser**

Mar 13 2024 08:54PM	Elliot Hellberg skickade dokumentet till deltagarna
Mar 15 2024 04:26PM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:
Mar 15 2024 04:28PM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet
Mar 15 2024 04:28PM	Dokumentet har signerats

## 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 intäker 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 intäker**

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 intäker 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 intäker.

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

### **Medlemsinsatser**

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

**Resultaträkning**

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

**Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

**Stadgar**

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

**Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

**Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

**Underhållsplan**

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

**Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

**Årsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

**Årsredovisning**

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

# BREDABLICK



[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [bredablickgruppen.se](http://bredablickgruppen.se)

