

Årsredovisning för

Brf Haren 24

769615-1492

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-14
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Haren 24, 769615-1492, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-10-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-06-30 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-30 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Michael Hermansson	Ordförande	2022
Jenny Strand	Ledamot	2021
Tommy Halén	Ledamot	2021
Per-Ola Rosenqvist	Ledamot	2022
Folke Westerbrand	Ledamot	Avgått per 2021-03-12

Styrelsesuppleanter

Sven Severin	Suppleant	2021
Oscar Sjöberg	Suppleant	2021

Ordinarie revisorer

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

Valberedning

Göran Thoresson
Lisbeth Birkhed

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Haren 24 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 42 lägenheter och 10 lokaler. Byggnaden är uppförd 1929. Fastighetens adresser är Erik Dahlbergsgatan 12 & 14 och Fersens Väg 14.

Föreningen upplåter 40 lägenheter med bostadsrätt och 2 lägenheter, 10 lokaler samt 23 garageplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	1 rokv	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
4	8	4	6	14	2	4

Total tomtarea:	1 455 kvm
Total bostadsarea:	3 671 kvm
- varav bostadsrättsarea:	3 469 kvm
- varav hyresrättsarea:	202 kvm
Total lokalarea:	446 kvm
Total garagearea:	276 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Kontraktslängd
Burritosfriends AB	128 kvm	2023-06-30
Mamouon Al Ghnaimat	31 kvm	2022-07-31
Skandinaviska Shakerkök AB	35 kvm	2023-06-30
Alex Sjögren Gastronomi AB	127 kvm	2023-09-14
Marie Ionesecu Idbohrn	31 kvm	2022-07-31
Jamalkareh Rasoul	49 kvm	2021-11-30

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-10-30.

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

SBC	Fastighetsskötsel
Telenor	Kabel-TV
Bredband 2	Bredband
SBC	Städning
E.on	Elavtal avseende volym
E.on	Fjärrvärme
Presto Brandsäkerhet	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Hiss i Skåne	Serviceavtal hissar

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 32 302 kr och planerat underhåll för 3 880 869 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 2018-09-17 av Sustend (tidigare Bredablick Fastighetspartner). Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 656 000 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 159 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll

	<u>År</u>
Tappvattenledningar	2020
Installation av armatur i garage	2019
Installation av hänvisningsarmatur i garage	2019
Ombyggnad av ventilation	2019
Underhåll av taksäkerhet	2019
Ny ventilationsanläggning i garage	2018
Ny tvättmaskin	2018
Målning av källare	2017
Mur mot grannen har putsats	2016
Ny asfalt på gården	2015
Tak och vindsvåningsbygget avslutat	2015
Målning i diverse gemensamma utrymmen	2015

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 14 september 2020. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Covid-19

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplevde många företag en minskad efterfrågan. Föreningens hyresintäkter från lokaler påverkades negativt under 2020 som en följd av detta.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2020 har 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 4 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2020-12-31: 2 st (antal andrahandsuthyrningar 2019-12-31: 2 st)

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 65 medlemmar.

7 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

6 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 66 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 2012 då avgifterna höjdes med 2 %.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)

	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	4 260	4 079	3 964	3 936
Resultat efter finansiella poster	-2 847	-1 444	51	597
Förändring av underhållsfond	-41	-1 110	149	616
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-2 236	236	468	530
Soliditet %	54	56	56	56
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	630	630	630	630
Bostadshyra kr / kvm	1 146	1 128	1 112	1 075
Driftskostnad, kr / kvm	315	320	326	294
Ränta, kr / kvm	260	334	292	287
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	159	156	146	164
Lån, kr / kvm	9 905	9 905	9 983	10 080
Snittränta (%)	2,63	3,38	2,92	2,85

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

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

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	61 516 245	41 262	-7 507 010	-1 443 944
Disposition enligt föreningsstämma			-1 443 944	1 443 944
Avsättning till underhållsfond		656 000	-656 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-697 262	697 262	
Årets resultat				-2 847 066
Vid årets slut	61 516 245	-	-8 909 692	-2 847 066

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-8 950 954
Årets resultat före fondförändring	-2 847 066
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-656 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	697 262
Summa över/underskott	-11 756 758

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-11 756 758**

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	3 711 229	3 842 590
Övriga rörelseintäkter	3	549 262	235 934
Summa rörelseintäkter		4 260 491	4 078 524
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-5 209 165	-3 253 424
Övriga externa kostnader	7	-159 612	-230 628
Personalkostnader	8	-119 193	-120 783
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-570 205	-570 207
Summa rörelsekostnader		-6 058 175	-4 175 042
Rörelseresultat		-1 797 684	-96 518
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22 019	29 547
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 071 401	-1 376 973
Summa finansiella poster		-1 049 382	-1 347 426
Resultat efter finansiella poster		-2 847 066	-1 443 944
Årets resultat		-2 847 066	-1 443 944

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10,18	87 670 652	88 219 363
Inventarier, maskiner och installationer	11	150 464	171 958
Summa materiella anläggningstillgångar		87 821 116	88 391 321
Summa anläggningstillgångar		87 821 116	88 391 321
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 984	-
Övriga fordringar		28 301	16 118
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	111 404	106 487
Summa kortfristiga fordringar		143 689	122 605
<i>Kassa och bank</i>	13	3 781 267	5 973 465
Summa omsättningstillgångar		3 924 956	6 096 070
SUMMA TILLGÅNGAR		91 746 072	94 487 391

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		61 516 245	61 516 245
Underhållsfond		-	41 262
Summa bundet eget kapital		61 516 245	61 557 507
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-8 909 692	-7 507 009
Årets resultat		-2 847 066	-1 443 944
Summa fritt eget kapital		-11 756 758	-8 950 953
Summa eget kapital		49 759 487	52 606 554
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	14 700 000	29 400 000
Summa långfristiga skulder		14 700 000	29 400 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	26 080 000	11 380 000
Leverantörsskulder		611 708	368 645
Medlemmarnas reparationsfond		51 550	51 550
Depositioner		42 478	22 000
Skatteskulder		19 142	19 590
Övriga skulder		40 618	31 686
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	441 089	607 366
Summa kortfristiga skulder		27 286 585	12 480 837
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		91 746 072	94 487 391

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 797 684	-96 518
Avskrivningar	570 205	570 207
	-1 227 479	473 689
Erhållen ränta	22 019	29 547
Erlagd ränta	-1 071 401	-1 376 973
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-2 276 861	-873 737
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-21 084	-5 816
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	105 747	352 132
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 192 198	-527 421
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-	-320 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-320 000
Årets kassaflöde	-2 192 198	-847 421
Likvida medel vid årets början	5 973 465	6 820 886
Likvida medel vid årets slut	3 781 267	5 973 465

- (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 BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

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

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	20-120 år
Inventarier, maskiner och installationer	5-10 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	2 185 164	2 185 163
Hyror bostäder	231 480	227 721
Hyror lokaler	1 044 141	1 174 766
Hyror p-platser/garage	250 444	254 940
Summa	3 711 229	3 842 590

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kommunikation	74 400	55 800
Vatten och energi	14 532	15 319
Vatten	9 924	6 861
Uppvärmning	41 400	40 841
Debiterad fastighetsskatt	113 401	92 041
Överlåtelseavgifter	3 549	8 066
Andrahandsuthyrningsavgifter	6 813	8 974
Övriga intäkter	285 243	8 032
Summa	549 262	235 934

Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Bostäder	-	11 801
Lokaler	1 482	41 227
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	4 361	14 498
Armaturer, gemensamma utrymmen	3 849	3 726
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	17 108	6 200
Övrigt, gemensamma utrymmen	-6 863	22 634
VA & sanitet, installationer	-	8 042
Värme, installationer	-	5 452
Ventilation, installationer	906	45 043
El, installationer	622	-
Hiss	4 377	15 779
Huskropp	-	8 469
Klottersanering	6 459	-
Summa	32 302	182 870

Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Lokaler	30 322	-
Armaturer, gemensamma utrymmen	16 934	33 237
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	62 761	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	72 440	47 099
VA & sanitet, installationer	3 203 479	248 757
Ventilation, installationer	343 912	693 977
Hiss	59 619	-
Huskropp, tak	-	235 647
Huskropp, fönster	38 432	-
Huskropp, balkonger	-	347 445
P-platser/garage	52 970	147 186
Summa	3 880 869	1 753 348

Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	166 628	164 444
Teknisk förvaltning	100 795	105 215
Besiktningsskostnader	20 730	52 439
Snöröjning	3 501	6 340
Serviceavtal	44 945	41 992
Förbrukningsmaterial	24 551	19 478
Övriga utgifter för köpta tjänster	9 260	14 614
El	53 269	73 310
Uppvärmning	488 093	501 155
Vatten och avlopp	160 254	117 067
Avfallshantering	103 591	99 458
Försäkringar	33 080	31 589
Systematiskt brandskyddsarbete	9 644	12 664
Kabel-TV	19 436	19 164
Bredband	58 216	58 278
Summa	1 295 994	1 317 206

Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	1 517
Kostnader för transportmedel	111	-
Kontorsmateriel och trycksaker	289	323
Tele och post	3 121	3 043
Förvaltningskostnader	101 244	106 779
Revision	15 703	14 905
Jurist- och advokatkostnader	32 328	69 357
Bankkostnader	350	1 393
Övriga externa tjänster	-	23 848
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 590	5 490
Övriga externa kostnader	875	3 974
Summa	159 612	230 628

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	94 600	93 000
Summa	94 600	93 000
Sociala avgifter	24 593	27 783
Summa	119 193	120 783

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	548 711	548 712
Inventarier, maskiner och installationer	21 494	21 495
Summa	570 205	570 207

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	60 608 447	60 608 447
-Mark	31 880 000	31 880 000
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	92 488 447	92 488 447
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-4 269 084	-3 720 372
	-4 269 084	-3 720 372
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-548 711	-548 712
	-548 711	-548 712
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-4 817 795	-4 269 084
 Redovisat värde	87 670 652	88 219 363
 <i>Varav</i>		
Byggnader	55 790 652	56 339 363
Mark	31 880 000	31 880 000
 Taxeringsvärden		
Bostäder	89 000 000	89 000 000
Lokaler	10 661 000	10 661 000
Totalt taxeringsvärde	99 661 000	99 661 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>43 200 000</i>	<i>43 200 000</i>

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	243 387	243 387
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	243 387	243 387
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-71 429	-49 934
	-71 429	-49 934
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-21 494	-21 495
	-21 494	-21 495
<i>Utgående avskrivningar</i>	-92 923	-71 429
Redovisat värde	150 464	171 958

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	111 404	106 487
Summa	111 404	106 487

Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	350 260	305 226
Placeringskonto SBAB	3 431 007	5 668 239
Summa	3 781 267	5 973 465

Not 14 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	26 080 000	11 380 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	14 700 000	29 400 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	40 780 000	40 780 000

Not 15 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	40 780 000	40 780 000
Summa	40 780 000	40 780 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	0,40 %	2021-03-28	11 380 000	-	-	11 380 000
Swedbank	3,75 %	2021-09-27	14 700 000	-	-	14 700 000
Swedbank	3,76 %	2023-12-21	14 700 000	-	-	14 700 000
Summa			40 780 000	-	-	40 780 000

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

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	111 018	97 305
Upplupna räntekostnader	-	139 127
Förutbetalda intäkter	227 399	262 442
Upplupna revisionsarvoden	16 000	15 500
Upplupna driftskostnader	86 672	92 992
Summa	441 089	607 366

Not 17 Händelser efter räkenskapsår

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplever många företag just nu en minskad efterfrågan. Det kan inte uteslutas att föreningens hyresintäkter från lokaler påverkas negativt under 2021 som en följd av detta, men per underskrift av årsredovisning finns inga indikationer på att hyresförluster uppstått.

Not 18 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	58 300 000	58 300 000
Summa ställda säkerheter	58 300 000	58 300 000

Underskrifter

Malmö, 2021 - -

Michael Hermansson
Styrelseordförande

Jenny Strand

Tommy Halén

Per-Ola Rosenqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - -
Ernst & Young AB

Peter Olsson
Auktoriserad revisor