

# Årsredovisning 2023

Brf Iris 1 i Ängelholm

769636-6140



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Iris 1 i Ängelholm

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Ängelholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-08-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-03-17 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-17 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Nejonögat 1, Ängelholm Kommun	-	-

Fastigheten är försäkrad hos Folksam Ömsesidig Sakförs./företag.

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

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2020

Föreningen har 48 bostadsrätter om totalt 3 480 kvm. Byggnadernas totalyta är 3480 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Jan Karlsson	Ordförande
Jan Bertil Iwenstam	Styrelseledamot
Anna Katarina Alm	Styrelseledamot
Göran Persson	Styrelseledamot
Robert Hammarström	Styrelseledamot
Yvonne Flores	Suppleant
Jakob af Forselles	Suppleant

### Valberedning

Eva-Lotta Wall  
Anett af Forselles

### Firmateckning

Firman tecknas av Jan Karlsson samt Bertil Iwenstam i förening

## Revisorer

Maria Jönsson    Revisor    BDO Syd AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

## Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Installation av 60 st laddstolpar  
● Installation av solcellsanläggning på samtliga 6 bostadshus tak

## Avtal med leverantörer

Fastighetsskötsel	HSB Nordvästra Skåne Ek för
Ekonomisk förvaltning	Nabo
El	Öresundskraft AB
Fjärrvärme	Öresundskraft AB
Vatten och avlopp	Ängelholms kommun
Sophämtning	NSR AB och PreZero Recycling AB
Bredband och kabel-tv	Telia Sverige AB
Laddstolpar	Ladda Tillsammans
Solceller	RR El

## Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda möten. Föreningens firma har tecknats av Jan Karlsson och Bertil Iwenstam i förening. Under ordinarie styrelsemöte nr:10 23-11-13 beslutades om en avgiftshöjning (hyreshöjning) till föreningen på 5% from 2401. Detta på inrådan av vår ekonomiska förvaltare. Det görs för att vi ska kunna möta det oroliga omvärldsläget med ständigt stigande inflation och räntehöjningar. När vårt första lån går ut under 2025 och skall skrivas om så innebär det en höjning på ca: 250 000:-/kvartal med dagens räntesatser.

Vi har under året som gått fått installerat 60 st laddstolpar till vår förening. Hela installationsförloppet gick smidigt så som vi i styrelsen uppfattat det hela. Hela projektet kostade oss 1 643 750kr. Vi har fått tillbaka 657 500kr från Naturvårdsverket i bidrag i den "gröna omställningen". Dessutom så har vi tjänat in 12 400kr på försäljning av el till laddningen. Dessa pengar går oavkortat in till vårt konto igen, vilket gör att vi kan "fylla på" reserv igen.

Vi har också installerat solceller på samtliga tak på bostadshuset. Detta kostade oss strax under 2,9 milj kr. Hela installationen flöt på ganska bra. Något lite problem uppstod när de skulle "låna" våra trädgårdar för att sätta upp byggnadsställningar. Men i det stora hela gick det smidigt. Vi har fram till nov/dec-23 fått in ca 34 000kr som vi har kunnat sälja överskotts el till Öresundskraft. Det kan nämnas att även under en kall vinterdag i dec-23 med ca 7-8 minus grader ute så genererade solcellerna ström som vi kunde sälja till Öresundskraft. Vi upplever att det har varit en bra investering för föreningen. Dessutom lyckades vi förhandla till oss nytt förmånligt el-avtal med en höjning av priset på ca: 6öre/kWh.

Under året som gått har det genomförts en obligatorisk OVK-besiktning (obligatorisk ventilationskontroll). Detta gjordes av ett företag som heter SIMAB och enligt deras protokoll blev vi inte godkända. Därefter utfördes en ny kontroll av Bravida på uppdrag av Peab. Detta eftersom vi har garanti på anläggningen. Hur deras resultat blev är i skrivandes stund inte känt. Svar på detta väntas under första delen på 2024.

Under den gångna sensommaren fick då slutligen invigt vår grill där det bjöds på grillad korv med bröd och tillbehör och dryck därtill. Det blev en relativt välbesökt tillställning. Kan dock nämnas att det var mestadels vi "lite" som närvarade. Även våra boulebana och klot blev invigda vid samma tillfälle.

Vi har under hösten och vintern haft mycket besvär med oljud från köksfläktar och takkåporna till dessa vid kraftig blåst. Vi har inte upplevt att Peab har tagit detta på allvar. Vi har beslutade därför att skicka in en skrivelse till Peab för att framföra våra synpunkter på det hela. Tanken är att detta skall ske så snart som möjligt under den första delen av 2024.

Vi i styrelsen har också varit ute och polerat samtliga dörrar till våra sop/servicehus. Detta fick vi i uppmaning under en inspektion som gjordes under året. Det blev märkbart "snyggare" dörrar.

Det har även tagit in offert på nya stadgar för föreningen och styrelsen har för avsikt att lägga fram dessa till förslag på den ordinarie föreningsstämman 2024 och på en extra föreningsstämma strax efter den ordinarie. Det måste nämligen till två föreningsstämmor för att ändra de rådande stadgarna.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Installation av 60 st laddpunkter för elbilsladdning. Kostnad 1 643 750kr  
Installation av solceller på samtliga bostadshustak. Kostnad ca:2,9 milj kr.  
Beslutades om en avgiftshöjning med 5% from 2401.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 3,00%.

### Förändringar i avtal

Vi har under året fått ett nytt elavtal med Öresundskraft. Detta innebar en väldigt måttlig höjning av elpriset för våra boende. Vi har även fått ett nytt avtal med Telia. Vi har nu fått höjd bredbandshastighet till 500/500 och i princip samma Tv-utbud som tidigare. Höjningen blev ca: 30kr.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 72 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 70 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 935 082	2 856 289	2 872 902	689 860
Resultat efter fin. poster	-638 745	-5 227	321 864	273 238
Soliditet (%)	62	63	63	-
Yttre fond	178 189	104 400	26 100	26 100
Taxeringsvärde	61 800 000	61 800 000	49 200 000	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	793	780	201	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	76,8	95,0	24,4	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 484	12 758	12 829	12 900
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	13 484	12 758	12 829	12 900
Sparande per kvm totalyta, kr	345	290	383	79
Elkostnad per kvm totalyta, kr	74	77	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	82	73	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	100	2	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	255	152	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,52	1,37	1,19	-
Räntekänslighet (%)	17,01	16,36-	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 84 065 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Uppllysning vid förlust

Föreningen har under året haft kostnader för planerat underhåll gällande ventilation, samt ökade vattenkostnader som inte var med i beräkningen för året. Föreningen har även tagit ett nytt lån för investering i solceller och laddstationer vilket har lett till ökade räntekostnader.

Föreningen har valt att höja avgifterna 2024 samt det finns en buffert på banken där föreningen valt att placera pengarna för att få ränteintäkter.

Sammanlagt leder det här till ett negativt resultat på -638 745 kr.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	75 570 000	-	-	75 570 000
Fond, yttre underhåll	104 400	-	73 789	178 189
Balanserat resultat	490 702	-5 227	-73 789	411 686
Årets resultat	-5 227	5 227	-638 745	-638 745
<b>Eget kapital</b>	<b>76 159 875</b>	<b>0</b>	<b>-638 745</b>	<b>75 521 130</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	411 686
Årets resultat	-638 745
<b>Totalt</b>	<b>-227 059</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	104 400
Att från yttre fond i anspråk ta	-102 611
Balanseras i ny räkning	-228 848
	<b>-227 059</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.



# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 935 082	2 856 289
Övriga rörelseintäkter	3	1 312	1 278
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 936 394</b>	<b>2 857 567</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 557 234	-1 037 325
Övriga externa kostnader	9	-149 097	-104 039
Personalkostnader	10	-62 548	-122 996
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 080 540	-982 116
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 849 419</b>	<b>-2 246 476</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>86 974</b>	<b>611 091</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 058	2 109
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-736 777	-618 427
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-725 719</b>	<b>-616 318</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-638 745</b>	<b>-5 227</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-638 745</b>	<b>-5 227</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	121 359 615	118 447 764
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>121 359 615</b>	<b>118 447 764</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>121 359 615</b>	<b>118 447 764</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		4 840	5 757
Övriga fordringar	13	1 335 316	2 672 147
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	82 015	62 173
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 422 171</b>	<b>2 740 077</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		300 000	0
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>300 000</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 722 171</b>	<b>2 740 077</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>123 081 786</b>	<b>121 187 841</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		75 570 000	75 570 000
Fond för yttre underhåll		178 189	104 400
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>75 748 189</b>	<b>75 674 400</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		411 686	490 702
Årets resultat		-638 745	-5 227
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-227 059</b>	<b>485 475</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>75 521 130</b>	<b>76 159 875</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	46 620 352	44 398 176
Övriga långfristiga skulder		0	-246 912
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>46 620 352</b>	<b>44 151 264</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		302 912	246 912
Leverantörsskulder		120 207	103 054
Övriga kortfristiga skulder		3 034	47 100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	514 151	479 636
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>940 304</b>	<b>876 702</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>123 081 786</b>	<b>121 187 841</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>86 974</b>	<b>611 091</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 080 540	982 116
	<b>1 167 514</b>	<b>1 593 207</b>
Erhållen ränta	11 058	2 109
Erlagd ränta	-715 475	-620 501
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>463 097</b>	<b>974 815</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-20 112	28 751
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-13 700	-142 181
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>429 285</b>	<b>861 385</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-3 992 391	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-3 992 391</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	2 800 000	0
Amortering av lån	-274 912	-246 912
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>2 525 088</b>	<b>-246 912</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-1 038 018</b>	<b>614 473</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 670 739</b>	<b>2 056 267</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 632 721</b>	<b>2 670 739</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Iris 1 i Ängelholm har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	4 - 6,66 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	2 574 432	2 499 552
Hysesintäkter, p-platser	128 250	136 000
Hysesintäkt bredband	100 225	100 224
El, IMD	85 834	120 513
Laddboxar	19 290	0
EL solceller, moms	27 051	0
<b>Summa</b>	<b>2 935 082</b>	<b>2 856 289</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	1 312	1 278
<b>Summa</b>	<b>1 312</b>	<b>1 278</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	164 328	158 484
Besiktning och service	60 246	1 369
Övrigt	16 250	16 250
Snöskottning	41 939	45 025
<b>Summa</b>	<b>282 763</b>	<b>221 128</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	0	478
Soprum/miljöanläggning	14 850	9 300
Dörrar och lås/porttele	3 346	0
VA	2 286	0
El	4 645	0
<b>Summa</b>	<b>25 127</b>	<b>9 778</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhållsplan	42 500	0
Ventilation	60 111	30 611
<b>Summa</b>	<b>102 611</b>	<b>30 611</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	256 139	267 170
Uppvärmning	284 600	254 897
Vatten	347 409	5 730
Sophämtning	129 475	122 205
<b>Summa</b>	<b>1 017 623</b>	<b>650 002</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	31 570	28 206
Bredband/Kabeltv	97 540	97 600
<b>Summa</b>	<b>129 110</b>	<b>125 806</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	44 270	23 276
Förbrukningsmaterial	5 813	200
Programvaror	2 130	1 304
Revisionsarvoden	25 625	18 250
Ekonomisk förvaltning	71 260	61 010
<b>Summa</b>	<b>149 097</b>	<b>104 039</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	52 500	95 900
Sociala avgifter	10 048	27 096
<b>Summa</b>	<b>62 548</b>	<b>122 996</b>

#### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	691 877	608 919
Övriga räntekostnader	44 900	9 508
<b>Summa</b>	<b>736 777</b>	<b>618 427</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	120 412 000	120 412 000
Årets inköp	3 992 391	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>124 404 391</b>	<b>120 412 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-1 964 236	-982 120
Årets avskrivning	-1 080 540	-982 116
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-3 044 776</b>	<b>-1 964 236</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>121 359 615</b>	<b>118 447 764</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>22 200 000</i>	<i>22 200 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	55 000 000	55 000 000
Taxeringsvärde mark	6 800 000	6 800 000
<b>Summa</b>	<b>61 800 000</b>	<b>61 800 000</b>

## NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	203	200
Övriga fordringar	2 392	1 208
Nabo Klientmedelskonto	569 666	1 618 631
Nabo Räntekonto	763 055	1 052 109
<b>Summa</b>	<b>1 335 316</b>	<b>2 672 147</b>

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	40 575	27 053
Försäkringspremier	19 947	17 311
Förvaltning	21 493	17 809
<b>Summa</b>	<b>82 015</b>	<b>62 173</b>



**NOT 15, SKULDER TILL  
KREDITINSTITUT**

	<b>VILLKORS- ÄNDRINGSDAG</b>	<b>RÄNTESATS 2023-12-31</b>	<b>SKULD 2023-12-31</b>	<b>SKULD 2022-12-31</b>
Stadshypotek	2025-10-30	1,19 %	14 717 088	14 799 392
Stadshypotek	2028-10-30	1,41 %	14 717 088	14 799 392
Stadshypotek	2026-10-30	1,51 %	14 717 088	14 799 392
Stadshypotek ab	2026-04-30	4,43 %	2 772 000	
<b>Summa</b>			<b>46 923 264</b>	<b>44 398 176</b>
Varav kortfristig del			302 912	246 912

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 45 408 704 kr.

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

**NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA  
INTÄKTER**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 018	3 844
El	18 061	34 430
Uppvärmning	58 341	41 864
Utgiftsräntor	123 236	101 934
Löner	52 500	48 300
Sociala avgifter	13 125	15 176
Förutbetalda avgifter/hyror	244 870	234 088
<b>Summa</b>	<b>514 151</b>	<b>479 636</b>

**NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	47 137 000	44 892 000

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Ängelholm

---

Anna Katarina Alm  
Styrelseledamot

---

Göran Persson  
Styrelseledamot

---

Jan Bertil Iwenstam  
Styrelseledamot

---

Jan Karlsson  
Ordförande

---

Robert Hammarström  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

BDO Syd AB  
Maria Önsson  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

04.05.2024 15:16

SENT BY OWNER:

Julia Kiraly Åkesson · 03.05.2024 13:21

DOCUMENT ID:

S1IATOrffR

ENVELOPE ID:

r1pp\_HfM0-S1IATOrffR

DOCUMENT NAME:

Brf Iris 1 i Ängelholm, 769636-6140 - Ej undertecknad årsredovisning 2023.pdf

18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jan Erik Karlsson ja.karls@telia.com	Signed Authenticated	03.05.2024 17:13 03.05.2024 17:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/02/06) IP: 213.66.55.252
2. Jan Bertil Ivar Iwenstam clarys@telia.com	Signed Authenticated	03.05.2024 17:20 03.05.2024 17:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/08/12) IP: 62.20.202.125
3. Anna Katarina Alm katarina.alm@icloud.com	Signed Authenticated	03.05.2024 23:26 03.05.2024 23:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/04/14) IP: 81.225.169.75
4. ROBERT HAMMARSTRÖM robert.hammarstrom031@gmail.com	Signed Authenticated	04.05.2024 08:21 04.05.2024 08:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/07/29) IP: 217.209.15.201
5. Göran Persson perssonjonstorp@gmail.com	Signed Authenticated	04.05.2024 09:22 04.05.2024 09:22	Email Low	IP: 78.73.120.140 IP: 78.73.120.140
6. Annika Maria Jönsson maria.jonsson@bdo.se	Signed Authenticated	04.05.2024 15:16 04.05.2024 15:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/11/11) IP: 90.233.217.167

\* 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 Brf Iris 1 i Ängelholm  
Org.nr. 769636-6140

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Iris 1 i Ängelholm 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.

### 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 revisionssed 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.

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 29 maj 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan

förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 Brf Iris 1 i Ängelholm för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorers 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 försummelse 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 den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BDO Syd AB

Maria Jönsson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

04.05.2024 15:15

SENT BY OWNER:

Julia Kiraly Åkesson · 03.05.2024 13:25

DOCUMENT ID:

Sy2pFSzFR

ENVELOPE ID:

B1bqPYBFGA-Sy2pFSzFR

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Iris 1.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Annika Maria Jönsson maria.jonsson@bdo.se	Signed Authenticated	04.05.2024 15:15 04.05.2024 15:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/11/11) IP: 90.233.217.167

\* 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