

Brf Kvarteret Hallenborg i Malmö

Årsredovisning 2023



BREDABLICK



phm partner



Årsredovisning för

Brf Kvarteret Hallenborg i Malmö

769624-4511

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	16



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kvarteret Hallenborg i Malmö, 769624-4511, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-03-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-03-14 och nuvarande stadgar registrerades 2020-11-20 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>
Manne Krispinsson	Ordförande	2024
Jessica Stålrup	Ledamot	2024
Sabine Kühn	Ledamot	2024
Mats Olof Johansson	Ledamot	2024
Maja Reiz	Ledamot	2025
Sebastian Eriksson	Ledamot	2025

Styrelsesuppleanter

Frans Bertil Siöström	Suppleant	2024
Ivana Von Freytag-Loringhoven	Suppleant	2024

Ordinarie revisorer

EY AB	Extern revisor	2024
-------	----------------	------

Valberedning

Pia Siöström	Sammanställande	2024
Nicklas Von Freytag-Loringhoven		2024

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Rogaland 1 i Malmö med därpå uppförd byggnad med 123 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden är uppförd 2018. Fastighetens adresser är Lägatan 4-8, Lovartsgatan 1-5 och Hallenborgs gata 14-20.

Föreningen upplåter 123 lägenheter med bostadsrätt, 1 lokal och 51 parkeringsplatser med hyresrätt samt en gästlägenhet.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
14	37	52	18	2

Total tomtarea:	3 111 kvm
Total bostadsarea:	8 234 kvm
Total lokalarea:	60 kvm
Total garagearea:	1 294 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Löptid
DG Denkeli Group AB*	60 kvm	Konkurs

* Konkursbeslut 2023-09-04. Nedskrivning av obetalda avier.

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2021-05-24.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

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 och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Telia	Kabel-TV & bredband
E.ON	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Örestads Bevakning	Jour
EL-System	Mätning el
Firesafe	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Medigo	Hjärtstartare
Anticimex	Skadedjursbekämpning
MSW	Serviceavtal hissar
Avarn	Serviceavtal portar
E.ON	Serviceavtal värmesystem
Elis	Serviceavtal mattor

Reparationer och UnderhållÅrets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 124 056 kr och planerat underhåll för 131 330 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 2020-04-21 av A Granlund.

Enligt styrelsebeslut avsätts det 1 019 000 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 106 kr per kvm.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 13 juni 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Föreningens ekonomi har generellt sett varit stabil under 2023. Räntekostnaderna för helåret 2023 kommer landa en bit över budgeterat medan kostnaden för el och uppvärmning kommer landa betydligt lägre. Dessa två poster står för mer än 40% av föreningens totala kostnader och påverkar givetvis det totala utfallet till hög grad. Vi ser en skakig omvärld och det råder fortsatt osäkerhet i hur makroekonomiska faktorer kan komma att påverka föreningens ekonomi under nästa år. Det är framför allt på elmarknaden, som under 2023 utvecklats gynnsamt, vi har en risk om utvecklingen skulle gå åt fel håll.

Föreningens banklån är uppdelade i fyra lånedelar med olika löptider för att sprida ut vår ränterisk över tid. Vårt nästa bundna lån går ut i maj 2025 och vi bedömer att vi har god kontroll över räntekostnaderna för 2024. Vi jobbar också aktivt med föreningens övriga kostnader och ser löpande över våra avtal. Vår 5-årsgaranti löper ut i januari 2024 vilket kommer medföra en viss kostnadsökning under 2024.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2023 har 24 överlåtelse av bostadsrätter/andelsrätter skett (fg år skedde 20 överlåtelse).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 4 st.

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 179 medlemmar.
29 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
26 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 182 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 3 %.

I årsavgiften ingår värme, vatten och kabel-tv.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband.

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



Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	9 030	7 496	7 221	6 922
Resultat efter finansiella poster	-335	-896	87	78
Förändring av underhållsfond	1 600	713	-	-
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	624	948	-	-
Sparande kr / kvm	241	183	-	-
Soliditet (%)	72	72	72	72
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	926	807	-	-
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	84	89	-	-
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	850	709	695	678
Lokalhyra kr / kvm	2 550	2 437	-	-
Driftskostnad, kr / kvm	314	356	-	-
Energikostnad, kr / kvm	167	207	-	-
Ränta, kr / kvm	290	195	-	-
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	106	55	-	-
Lån, kr / kvm	12 132	12 292	-	-
Skuldsättning bostadsrätter kr / kvm	14 127	14 313	14 490	14 786
Räntekänslighet (%)	15	18	-	-
Snittränta (%)	2,39	1,58	-	-

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, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll samt till gjorda avskrivningar , tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat. 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
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	311 000 000	901 150	-459 875	-896 193
Disposition enligt föreningsstämma			-896 193	896 193
Avsättning till underhållsfond enligt stämmobeslut		712 774	-712 774	
Avsättning till underhållsfond		1 019 000	-1 019 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-131 330	131 330	
Årets resultat				-334 806
Vid årets slut	311 000 000	2 501 594	-2 956 512	-334 806

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-2 068 842
Årets resultat före fondförändring	-334 806
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 019 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	131 330
Summa över/underskott	-3 291 318

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-3 291 318
----------------------------	------------

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>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	7 828 569	6 627 262
Övriga rörelseintäkter	3	1 201 778	869 037
Summa rörelseintäkter		9 030 347	7 496 299
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-3 330 381	-3 562 115
Övriga kostnader	7	-452 120	-239 508
Personalkostnader	8	-286 332	-175 872
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-2 558 792	-2 556 807
Summa rörelsekostnader		-6 627 625	-6 534 302
Rörelseresultat		2 402 722	961 997
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		45 451	8 112
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 782 979	-1 866 302
Summa finansiella poster		-2 737 528	-1 858 190
Resultat efter finansiella poster		-334 806	-896 193
Årets resultat		-334 806	-896 193

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10,17	423 010 382	425 637 195
Inventarier, maskiner och installationer	11	264 561	102 925
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	112 584	-
Summa materiella anläggningstillgångar		423 387 527	425 740 120
Summa anläggningstillgångar		423 387 527	425 740 120
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		38 722	6 550
Övriga fordringar		12 354	1 921 120
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	284 481	172 460
Summa kortfristiga fordringar		335 557	2 100 130
<i>Kassa och bank</i>	13	4 899 443	1 870 142
Summa omsättningstillgångar		5 235 000	3 970 272
SUMMA TILLGÅNGAR		428 622 527	429 710 392



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		311 000 000	311 000 000
Underhållsfond		2 501 594	901 150
Summa bundet eget kapital		313 501 594	311 901 150
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 956 512	-459 875
Årets resultat		-334 806	-896 193
Summa fritt eget kapital		-3 291 318	-1 356 068
Summa eget kapital		310 210 276	310 545 082
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14, 15	83 885 250	85 418 250
Övriga långfristiga skulder		-	15 625
Summa långfristiga skulder		83 885 250	85 433 875
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14, 15	32 433 000	32 433 000
Leverantörsskulder		634 063	182 747
Skatteskulder		7 365	7 365
Övriga skulder		619	63 239
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 451 954	1 045 084
Summa kortfristiga skulder		34 527 001	33 731 435
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		428 622 527	429 710 392

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 402 722	961 997
Avskrivningar	2 558 792	2 556 807
	4 961 514	3 518 804
Erhållen ränta	45 451	8 112
Erlagd ränta	-2 782 979	-1 866 302
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	2 223 986	1 660 614
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-156 434	171 709
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	779 940	-37 987
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 847 492	1 794 336
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-206 199	-113 700
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-206 199	-113 700
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	-
Amortering av låneskulder	-1 533 000	-1 461 509
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 533 000	-1 461 509
Årets kassaflöde	1 108 293	219 127
Likvida medel vid årets början	3 791 150	3 572 023
Likvida medel vid årets slut	4 899 443	3 791 150

(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.

Klientmedelskonton klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

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

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	7 002 084	5 835 036
Hyror lokaler*	152 988	146 221
Hyror p-platser/garage	673 497	646 005
Summa	7 828 569	6 627 262

* Nedskrivning av obetalda avier. Justering syns i not 7.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Kommunikation	327 672	327 672
El	440 759	484 213
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	26 250	40 850
Överlåtelseavgifter	24 947	-
Andrahandsuthyrningsavgifter	11 368	6 448
Övriga intäkter*	327 294	9 853
Försäkringsersättningar	43 488	-
Summa	1 201 778	869 036

*Under 2023 så ingår det 309 527 kr i form av elstöd.

Not 4 Reparationer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	2 770	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	70 356	24 458
Övrigt, gemensamma utrymmen	18 188	-
El, installationer	953	-
Tele/TV/porttelefon, installationer	5 206	-
Hiss	7 595	-
Huskropp	2 938	-
Markytor	8 714	-
P-platser/garage	7 336	32 149
Summa	124 056	56 607

Not 5 Planerat underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
VA & sanitet, installationer	131 330	-
Ventilation, installationer	-	94 226
Summa	131 330	94 226

Not 6 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	60 880	60 880
Teknisk förvaltning	461 758	499 479
Besiktningsskostnader	11 352	11 684
Bevakningskostnader	6 382	-
Snöröjning	92 933	13 507
Serviceavtal	198 609	174 238
Förbrukningsmaterial	5 697	-
Övriga utgifter för köpta tjänster	25 032	20 063
El	632 237	1 019 673
Uppvärmning	582 113	636 283
Vatten och avlopp	388 899	330 428
Avfallshantering	170 644	162 283
Försäkringar	79 648	71 537
Systematiskt brandskyddsarbete	23 143	21 413
Kommunikationskostnader	335 668	389 814
Summa	3 074 995	3 411 282

Not 7 Övriga kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Hyra av anläggningstillgångar	-	5 019
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	4 247	2 079
Reklam och PR	-	1 117
Kontorsmateriel och trycksaker	-	16 343
Tele och post	18 993	1 503
Förvaltningskostnader	222 299	160 521
Revision	25 714	28 720
Självrisker vid skada	1 000	-
Befarade hyres- och avgiftsförluster	152 986	-
Jurist- och advokatkostnader	1 518	1 075
Bankkostnader	2 252	8 291
IT-tjänster	15 374	4 399
Övriga externa tjänster	4 571	-
Serviceavgifter till branschorganisationer	8 470	8 350
Övriga externa kostnader	-5 304	2 091
Summa	452 120	239 508

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	217 875	133 825
Summa	217 875	133 825
Sociala avgifter	68 457	42 046
Summa	286 332	175 871

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	2 496 913	2 527 395
Inventarier, maskiner och installationer	61 879	29 412
Summa	2 558 792	2 556 807

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	299 672 375	299 510 000
-Mark	134 940 000	134 940 000
	434 612 375	434 450 000
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Omklassificering av byggnad (kameraövervakning)	-162 375	-
-Byggnad	-	162 375
-Ökning av pågående nyanläggning	112 584	-
	-49 791	162 375
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	434 562 584	434 612 375
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-8 975 180	-6 447 785
-Omklassificering av avskrivningar (kameraövervakning)	32 475	-
	-8 942 705	-6 447 785
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-2 496 913	-2 527 395
	-2 496 913	-2 527 395
<i>Utgående avskrivningar</i>	-11 439 618	-8 975 180
Redovisat värde	423 122 966	425 637 195
<i>Varav</i>		
Byggnader	288 070 382	290 697 195
Mark	134 940 000	134 940 000
Pågående nyanläggningar	112 584	-
Taxeringsvärden		
Bostäder	258 000 000	258 000 000
Lokaler	6 088 000	6 088 000
Totalt taxeringsvärde	264 088 000	264 088 000
<i>Varav byggnader</i>	198 800 000	198 800 000

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	147 041	147 041
	<u>147 041</u>	<u>147 041</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	93 615	-
-Omklassificering av byggnad (kameraövervakning)	162 375	-
	<u>255 990</u>	<u>-</u>
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	403 031	147 041
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-44 116	-14 704
-Omklassificering av byggnad (kameraövervakning)	-32 475	-
	<u>-76 591</u>	<u>-14 704</u>
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-61 879	-29 412
	<u>-61 879</u>	<u>-29 412</u>
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-138 470	-44 116
 Redovisat värde	264 561	102 925

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna intäkter	135 516	-
Förutbetalda kostnader	148 965	172 459
Summa	284 481	172 459

Not 13 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Klientmedelskonto Handelsbanken	3 552 670	546 134
Transaktionskonto Swedbank	409 735	410 935
Placeringskonto SBAB	937 038	913 073
Summa	4 899 443	1 870 142

Not 14 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	32 433 000	32 358 750
Förfaller 2-5 år från balansdagen	56 190 000	57 129 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	27 695 250	28 363 500
Summa	116 318 250	117 851 250

Not 15 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	116 318 250	117 851 250
Summa	116 318 250	117 851 250

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	1,36 %	2025-05-23	28 737 000	-	618 000	28 119 000
Swedbank	1,65 %	2028-05-24	28 737 000	-	618 000	28 119 000
Swedbank*	4,41 %	2024-02-28	30 900 000	-	-	30 900 000
Stadshypotek	2,45 %	2030-03-30	29 477 250	-	297 000	29 180 250
Summa			117 851 250	-	1 533 000	116 318 250

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	206 987	79 344
Upplupna räntekostnader	202 527	157 071
Förutbetalda intäkter	687 957	546 127
Upplupna revisionsarvoden	26 000	25 000
Upplupna driftskostnader	328 483	237 542
Summa	1 451 954	1 045 084

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	123 600 000	123 600 000
Summa ställda säkerheter	123 600 000	123 600 000

Underskrifter

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

Manne Krispinsson
Styrelseordförande

Jessica Stålrup

Maja Reiz

Mats Olof Johansson

Sabine Kühn

Sebastian Eriksson

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

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Följande handlingar har undertecknats den 29 april 2024



Årsredovisning 230101-231231 version
85.pdf
(406188 byte)
SHA-512: 2a54df5cfe691997825932053b3663c028953
470fbce6f99327ae247fa44cf7ec040758b96b41c20410
7a76e45a627b8cb511b3cc21c9c42c7d0d4f5e91edbb5

Underskrifter

2024-04-29 19:01:08 (CET)



Erik Mauritzson, EY AB

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-29 11:03:56 (CET)



Jessica Stålrup, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-26 07:49:55 (CET)



Maja Reiz, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-26 08:04:18 (CET)



Emanuel Krispinsson, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-26 07:51:27 (CET)



Mats Olof Johansson, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-26 08:06:39 (CET)



Sabine Kühn, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-29 09:40:13 (CET)



Victor Sebastian Eriksson, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)





Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning Kvarteret Hallenborg 230101-231231

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

23dcba1942d98b9a26b3122adabcf9e5e21e8a91782b9123ce810338979f3998e38ecd0f0b1d8a51f85330d4dbc514d049c1985cc774104c8689b660731d63d



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Hölländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kvarteret Hallenborg i Malmö, 769624-4511

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kvarteret Hallenborg i Malmö 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Kvarteret Hallenborg i Malmö för 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 29 april 2024



23 Revisionsberättelse Kvarteret
Hallenborg.pdf
(23919 byte)
SHA-512: 199a4a50b9be6a3b1831c7e08264da62c0ff1
a4b6e3367a3f57a42a5fa58439e516ebc94498c38e4a2
2a70ecca6c873065f8b96366069b34d9e825dc2331cb2

Underskrifter

2024-04-29 19:00:49 (CET)



Erik Mauritzson, EY AB

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2023 Kvarteret Hallenborg

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>
SHA-512:
e3561e65d9b816643f16cd5264694c81f77b5b57ae79c53d86cc14e833008a2ee44fef53f7fe7f77bf2c7ffc79a0dd049564e04bbe24e017a73da0483165a9b7



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Hölländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.

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 intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser.

Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

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

Medlemsinsatser

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

Resultaträkning

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

Revisor

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

Stadgar

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

Ställda säkerheter

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

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs 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 | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

