

# Brf Bjäre 7

Årsredovisning 2023

**BREDABLICK**

Vi ser om ditt hus!





Årsredovisning för  
**Brf Bjäre 7**  
769611-5406  
Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

|                        |      |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 1-4  |
| Resultaträkning        | 5    |
| Balansräkning          | 6-7  |
| Kassaflödesanalys      | 8    |
| Noter                  | 9-13 |
| Underskrifter          | 14   |



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Bjäre 7, 769611-5406, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-10-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-05-25 och nuvarande stadgar registrerades 2023-10-12 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> |
|--------------------|------------|-------------------------------------|
| Carin Jönerup      | Ordförande | 2024                                |
| Kristian Antonsson | Ledamot    | 2024                                |
| Hanna Dybjer       | Ledamot    | 2024                                |

##### Styrelsesuppleanter

|                        |           |      |
|------------------------|-----------|------|
| Karin Lundqvist        | Suppleant | 2024 |
| Jon Andersson Havemose | Suppleant | 2024 |

##### Ordinarie revisorer

|                  |                |
|------------------|----------------|
| Håkan Björnkvist | Medlemsrevisor |
|------------------|----------------|

#### Firmateckning

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



**Fastighetsuppgifter**

Föreningen äger fastigheten Malmö Bjäre 7 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 24 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1938. Fastighetens adress är Östra Kristinelundsvägen 25 A-B.

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

|       |       |       |       |
|-------|-------|-------|-------|
| 1 rok | 2 rok | 3 rok | 4 rok |
| 2 st  | 6 st  | 14 st | 2 st  |

|                    |           |
|--------------------|-----------|
| Total tomtarea:    | 1 034 kvm |
| Total bostadsarea: | 1 590 kvm |

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-10-15.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej 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

Villa & Fastighetsassistans i Skåne  
Telenor  
Ownit  
Fortum  
E.ON  
Bredablick Förvaltning  
Anticimex  
Security Assistance

Fastighetsskötsel och städning  
Kabel-TV  
Bredband  
Elavtal avseende volym  
Fjärrvärme  
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)  
Skadedjursbekämpning  
Jour

**Underhåll och reparationer**Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 23 828 kr och planerat underhåll för 127 729 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 2023-11-13 av Sustend.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 447 000 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 281 kr per kvm.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 27 mars 2023 samt extra föreningsstämma den 15 april 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2023 har 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 5 överlåtelse).  
Beviljade andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 0 st.

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

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 28 medlemmar.  
1 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
1 avgående medlemmar under räkenskapsåret.  
Vid årets utgång hade föreningen 28 medlemmar.

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

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 5 %.

I årsavgiften ingår vatten, värme och kabel-TV.  
Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband.

## Flerårsöversikt

| <i>Resultat och ställning (tkr)</i>                      | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Rörelsens intäkter                                       | 1 592       | 1 277       | 1 274       | 1 281       |
| Resultat efter finansiella poster                        | -182        | -220        | -18         | -4          |
| Förändring av underhållsfond                             | 319         | 88          | 73          | 195         |
| Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar | -313        | -98         | 67          | -47         |
| Sparande kr / kvm  | 313         | 113         | 232         | 157         |
| Soliditet (%)  | 45          | 45          | 46          | 47          |
| Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm                    | 987         | 797         | 797         | 797         |
| Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)           | 99          | 99          | 99          | 99          |
| Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm                   | 952         | 776         | 762         | 762         |
| Driftskostnad, kr / kvm                                  | 449         | 421         | 389         | 360         |
| Energikostnad, kr / kvm                                  | 261         | 239         | 213         | 181         |
| Ränta, kr / kvm  | 363         | 141         | 93          | 109         |
| Avsättning till underhållsfond, kr / kvm                 | 281         | 194         | 190         | 186         |
| Lån, kr / kvm  | 9 769       | 9 769       | 9 769       | 9 140       |
| Skuldsättning bostadsrätter, kr / kvm                    | 9 769       | 9 769       | 9 769       | 9 140       |
| Räntekänslighet (%)                                      | 10          | 12          | 12          | 11          |
| Snittränta (%)   | 3,72        | 1,45        | 0,95        | 1,19        |

Nyckeltal är beräkande 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.

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 gjorda avskrivningar och årets underhåll, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

**Förändringar i eget kapital**

|                                    | Bundet                       | Bundet                      | Fritt                          | Fritt                     |
|------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|---------------------------|
|                                    | <i>Medlems-<br/>insatser</i> | <i>Underhålls-<br/>fond</i> | <i>Balanserat<br/>Resultat</i> | <i>Årets<br/>resultat</i> |
| <b>Vid årets början</b>            | <b>18 710 362</b>            | <b>355 250</b>              | <b>-5 701 380</b>              | <b>-220 221</b>           |
| Disposition enligt föreningsstämma |                              |                             | -220 221                       | 220 221                   |
| Avsättning till underhållsfond     |                              | 447 000                     | -447 000                       |                           |
| Ianspråktagande av underhållsfond  |                              | -127 729                    | 127 729                        |                           |
| Årets resultat                     |                              |                             |                                | -181 876                  |
| <b>Vid årets slut</b>              | <b>18 710 362</b>            | <b>674 521</b>              | <b>-6 240 872</b>              | <b>-181 876</b>           |

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

|  |            |
|--|------------|
| Balanserat resultat  | -5 921 600 |
| Årets resultat före fondförändring                         | -181 876   |
| Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan | -447 000   |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond                    | 127 729    |
| Summa över/underskott                                      | -6 422 747 |

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

|                                   |                   |
|-----------------------------------|-------------------|
| <b>Att balansera i ny räkning</b> | <b>-6 422 747</b> |
|-----------------------------------|-------------------|

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

**Resultaträkning**

| <i>Belopp i kr</i>   | <i>Not</i> | <i>2023-01-01-<br/>2023-12-31</i> | <i>2022-01-01-<br/>2022-12-31</i> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                     |            |                                   |                                   |
| Årsavgifter och hyror                                      | 2          | 1 513 872                         | 1 211 052                         |
| Övriga rörelseintäkter                                     | 3          | 78 486                            | 65 536                            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                               |            | <b>1 592 358</b>                  | <b>1 276 588</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                    |            |                                   |                                   |
| Fastighetskostnader  | 4,5,6      | -865 252                          | -973 513                          |
| Övriga externa kostnader                                   | 7          | -133 758                          | -100 564                          |
| Personalkostnader  | 8          | -35 613                           | -31 737                           |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 9          | -187 941                          | -172 940                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                              |            | <b>-1 222 564</b>                 | <b>-1 278 754</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                                     |            | <b>369 794</b>                    | <b>-2 166</b>                     |
| <b>Finansiella poster</b>                                  |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter           |            | 26 234                            | 6 643                             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 |            | -577 904                          | -224 698                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                            |            | <b>-551 670</b>                   | <b>-218 055</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                   |            | <b>-181 876</b>                   | <b>-220 221</b>                   |
| <b>Årets resultat</b>                                      |            | <b>-181 876</b>                   | <b>-220 221</b>                   |



**Balansräkning**

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                           | 10,16      | 27 609 364        | 27 797 305        |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |            | 27 609 364        | 27 797 305        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |            | <b>27 609 364</b> | <b>27 797 305</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |            |                   |                   |
| Övriga fordringar                            |            | 20 580            | 3 811             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 11         | 53 017            | 34 792            |
| Summa kortfristiga fordringar                |            | 73 597            | 38 603            |
| <b>Kassa och bank</b>                        | 12         | <b>1 223 500</b>  | <b>1 221 659</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |            | <b>1 297 097</b>  | <b>1 260 262</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |            | <b>28 906 461</b> | <b>29 057 567</b> |

**Balansräkning**

| <i>Belopp i kr</i>  | <i>Not</i> | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                             |            |                   |                   |
| <b><i>Eget kapital</i></b>                                  |            |                   |                   |
| <b><i>Bundet eget kapital</i></b>                           |            |                   |                   |
| Medlemsinsatser   |            | 18 710 362        | 18 710 362        |
| Underhållsfond  |            | 674 521           | 355 250           |
| Summa bundet eget kapital                                   |            | 19 384 883        | 19 065 612        |
| <b><i>Fritt eget kapital</i></b>                            |            |                   |                   |
| Balanserat resultat   |            | -6 240 871        | -5 701 380        |
| Årets resultat  |            | -181 876          | -220 221          |
| Summa fritt eget kapital                                    |            | -6 422 747        | -5 921 601        |
| <b>Summa eget kapital</b>                                   |            | <b>12 962 136</b> | <b>13 144 011</b> |
| <b><i>Långfristiga skulder</i></b>                          |            |                   |                   |
| Fastighetslån   | 13,14      | 7 150 000         | 15 532 049        |
| Summa långfristiga skulder                                  |            | 7 150 000         | 15 532 049        |
| <b><i>Kortfristiga skulder</i></b>                          |            |                   |                   |
| Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut | 13,14      | 8 382 049         | -                 |
| Leverantörsskulder  |            | 122 161           | 108 451           |
| Skatteskulder   |            | 4 899             | 3 456             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                | 15         | 285 216           | 269 600           |
| Summa kortfristiga skulder                                  |            | 8 794 325         | 381 507           |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                       |            | <b>28 906 461</b> | <b>29 057 567</b> |

**Kassaflödesanalys**

| <i>Belopp i kr</i>   | <i>2023-01-01-<br/>2023-12-31</i> | <i>2022-01-01-<br/>2022-12-31</i> |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>  |                                   |                                   |
| Rörelseresultat  | 369 794                           | -2 166                            |
| Avskrivningar  | 187 941                           | 172 941                           |
|  | <b>557 735</b>                    | <b>170 775</b>                    |
| Erhållen ränta   | 26 234                            | 6 643                             |
| Erlagd ränta   | -577 904                          | -224 699                          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten<br/>före förändringar i rörelsekapital</b> | <b>6 065</b>                      | <b>-47 281</b>                    |
| <i>Förändringar i rörelsekapital</i>   |                                   |                                   |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)                                       | -34 994                           | 11 470                            |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)  | 30 770                            | 96 723                            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>  | <b>1 841</b>                      | <b>60 912</b>                     |
| <i>Investeringsverksamheten</i>  |                                   |                                   |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar  | -                                 | -400 000                          |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>  | <b>-</b>                          | <b>-400 000</b>                   |
| <i>Finansieringsverksamheten</i>   |                                   |                                   |
| Upptagna lån   | -                                 | 1 532 049                         |
| Amortering av låneskulder  | -                                 | -1 532 049                        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                       | <b>-</b>                          | <b>-</b>                          |
| <b>Årets kassaflöde</b>  | <b>1 841</b>                      | <b>-339 088</b>                   |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>  | <b>1 221 659</b>                  | <b>1 560 747</b>                  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>  | <b>1 223 500</b>                  | <b>1 221 659</b>                  |

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

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

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

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

**Underhåll/underhållsfond**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

**Värderingsprinciper m m**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

**Fordringar**

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

**Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

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

Följande avskrivningstider tillämpas

**Materiella anläggningstillgångar:**

|                     |          |
|---------------------|----------|
| Byggnader           | 120 år   |
| Byggnadsinventarier | 20 år    |
| Markanläggningar    | 10-20 år |

**Not 2 Årsavgifter och hyror**

|                      | 2023-01-01-<br>2023-12-31 | 2022-01-01-<br>2022-12-31 |
|----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder | 1 513 872                 | 1 211 052                 |
| <b>Summa</b>         | <b>1 513 872</b>          | <b>1 211 052</b>          |

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

|                     | 2023-01-01-<br>2023-12-31 | 2022-01-01-<br>2022-12-31 |
|---------------------|---------------------------|---------------------------|
| Kommunikation       | 56 160                    | 56 160                    |
| Överlåtelseavgifter | 3 729                     | 3 624                     |
| Övriga intäkter     | 18 597                    | 5 752                     |
| <b>Summa</b>        | <b>78 486</b>             | <b>65 536</b>             |

I posten Övriga intäkter ingår det under 2023, 16 540 kr i form av elstöd.

**Not 4 Reparationer**

|  | 2023-01-01-<br>2023-12-31 | 2022-01-01-<br>2022-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Tvättutrustning, gemensamma utrymmen   | 10 438                    | 3 785                     |
| Armaturer, gemensamma utrymmen         | -                         | 1 472                     |
| Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen | 9 312                     | 12 108                    |
| VA & sanitet, installationer           | -                         | 4 295                     |
| Ventilation, installationer            | 2 154                     | 707                       |
| El, installationer                     | -                         | 1 511                     |
| Övriga installationer                  | -                         | 21 232                    |
| Hus kropp                              | 1 924                     | 32 215                    |
| <b>Summa</b>                           | <b>23 828</b>             | <b>77 325</b>             |

**Not 5 Planerat underhåll**

|                                | 2023-01-01-<br>2023-12-31 | 2022-01-01-<br>2022-12-31 |
|--------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Armaturer, gemensamma utrymmen | 127 729                   | -                         |
| Övrigt, gemensamma utrymmen    | -                         | 6 589                     |
| Ventilation, installationer    | -                         | 220 000                   |
| <b>Summa</b>                   | <b>127 729</b>            | <b>226 589</b>            |

**Not 6 Driftskostnader**

|                                | 2023-01-01-<br>2023-12-31 | 2022-01-01-<br>2022-12-31 |
|--------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskatt/-avgift        | 38 136                    | 36 456                    |
| Teknisk förvaltning            | 60 941                    | 85 847                    |
| Besiktningkostnader            | 4 388                     | -                         |
| Bevakningskostnader            | 1 871                     | 1 765                     |
| Snöröjning                     | 9 356                     | 3 263                     |
| Förbrukningsmaterial           | 25 759                    | 25 879                    |
| El                             | 71 965                    | 74 812                    |
| Uppvärmning                    | 273 936                   | 232 233                   |
| Vatten och avlopp              | 69 184                    | 72 202                    |
| Avfallshantering               | 30 323                    | 31 163                    |
| Försäkringar                   | 13 834                    | 12 025                    |
| Systematiskt brandskyddsarbete | 44 207                    | 25 913                    |
| Kabel-TV                       | 20 836                    | 19 080                    |
| Bredband                       | 48 959                    | 48 961                    |
| <b>Summa</b>                   | <b>713 695</b>            | <b>669 599</b>            |

**Not 7 Övriga kostnader**

|                              | 2023-01-01-<br>2023-12-31 | 2022-01-01-<br>2022-12-31 |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Tele och post                | 4 139                     | 3 147                     |
| Förvaltningskostnader        | 79 291                    | 77 395                    |
| Jurist- och advokatkostnader | 7 376                     | 10 428                    |
| Bankkostnader                | 704                       | 805                       |
| IT-tjänster                  | 749                       | 489                       |
| Övriga externa tjänster      | 39 900                    | 7 500                     |
| Övriga externa kostnader     | 1 599                     | 800                       |
| <b>Summa</b>                 | <b>133 758</b>            | <b>100 564</b>            |

**Not 8 Personalkostnader**

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

**Arvoden, ersättningar och sociala avgifter**

|                  | 2023-01-01-<br>2023-12-31 | 2022-01-01-<br>2022-12-31 |
|------------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelsearvoden  | 27 099                    | 24 150                    |
| <b>Summa</b>     | <b>27 099</b>             | <b>24 150</b>             |
| Sociala avgifter | 8 514                     | 7 587                     |
| <b>Summa</b>     | <b>35 613</b>             | <b>31 737</b>             |

**Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar**

|                  | 2023-01-01-<br>2023-12-31 | 2022-01-01-<br>2022-12-31 |
|------------------|---------------------------|---------------------------|
| Byggnader        | 171 534                   | 156 535                   |
| Markanläggningar | 16 407                    | 16 405                    |
| <b>Summa</b>     | <b>187 941</b>            | <b>172 940</b>            |



**Not 10 Byggnader och mark**

|   | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| <b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b> |                   |                   |
| <i>Vid årets början</i>                   |                   |                   |
| -Byggnader                                | 19 578 668        | 19 178 668        |
| -Mark                                     | 10 354 621        | 10 354 621        |
| -Markanläggningar                         | 249 375           | 249 375           |
|   | <u>30 182 664</u> | <u>29 782 664</u> |
| <i>Årets anskaffningar</i>                |                   |                   |
| -Byggnader                                | -                 | 400 000           |
|   | -                 | <u>400 000</u>    |
| <b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b> | <b>30 182 664</b> | <b>30 182 664</b> |
| <br>                                      |                   |                   |
| <b><i>Ingående avskrivningar</i></b>      |                   |                   |
| <i>Vid årets början</i>                   |                   |                   |
| -Byggnader                                | -2 363 375        | -2 206 840        |
| -Markanläggningar                         | -21 984           | -5 579            |
|   | <u>-2 385 359</u> | <u>-2 212 419</u> |
| <i>Årets avskrivning</i>                  |                   |                   |
| -Årets avskrivning på byggnader           | -171 534          | -156 535          |
| -Årets avskrivning på markanläggning      | -16 407           | -16 405           |
|   | <u>-187 941</u>   | <u>-172 940</u>   |
| <b><i>Utgående avskrivningar</i></b>      | <b>-2 573 300</b> | <b>-2 385 359</b> |
| <br>                                      |                   |                   |
| <b>Redovisat värde</b>                    | <b>27 609 364</b> | <b>27 797 305</b> |
| <br>                                      |                   |                   |
| <i>Varav</i>                              |                   |                   |
| Byggnader                                 | 17 043 759        | 17 215 293        |
| Mark                                      | 10 354 621        | 10 354 621        |
| Markanläggningar                          | 210 984           | 227 391           |
| <br>                                      |                   |                   |
| <b>Taxeringsvärden</b>                    |                   |                   |
| Bostäder                                  | 33 600 000        | 33 600 000        |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>              | <b>33 600 000</b> | <b>33 600 000</b> |
| <i>Varav byggnader</i>                    | <i>17 800 000</i> | <i>17 800 000</i> |

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                        | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|------------------------|---------------|---------------|
| Upplupna ränteintäkter | 17 785        | -             |
| Förutbetalda kostnader | 35 232        | 34 792        |
| <b>Summa</b>           | <b>53 017</b> | <b>34 792</b> |

**Not 12 Kassa och bank**

|                                 | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Transaktionskonto Handelsbanken | 579 741          | 580 125          |
| Placeringskonto 1 SBAB          | 600 000          | -                |
| Placeringskonto 2 SBAB          | 43 759           | 641 534          |
| <b>Summa</b>                    | <b>1 223 500</b> | <b>1 221 659</b> |

**Not 13 Förfall fastighetslån**

|  | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|--|-------------------|-------------------|
| Förfaller inom ett år från balansdagen | 8 382 049         | -                 |
| Förfaller 2-5 år från balansdagen      | 7 150 000         | 15 532 049        |
| <b>Summa</b>                           | <b>15 532 049</b> | <b>15 532 049</b> |

**Not 14 Fastighetslån**

|               | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|---------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetslån | 15 532 049        | 15 532 049        |
| <b>Summa</b>  | <b>15 532 049</b> | <b>15 532 049</b> |

| Låneinstitut | Ränta  | Bundet till | Ing. skuld        | Nya lån  | Årets amort. | Utg. skuld        |
|--------------|--------|-------------|-------------------|----------|--------------|-------------------|
| Swedbank     | 3,81 % | 2024-10-25  | 8 382 049         | -        | -            | 8 382 049         |
| Swedbank     | 3,61 % | 2025-08-25  | 7 150 000         | -        | -            | 7 150 000         |
| <b>Summa</b> |        |             | <b>15 532 049</b> | <b>-</b> | <b>-</b>     | <b>15 532 049</b> |

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

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|  | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|--|----------------|----------------|
| Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter | 34 497         | 30 622         |
| Upplupna räntekostnader                          | 58 084         | 74 492         |
| Förutbetalda intäkter                            | 127 846        | 120 426        |
| Upplupna driftskostnader                         | 64 789         | 44 060         |
| <b>Summa</b>                                     | <b>285 216</b> | <b>269 600</b> |

**Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser****Ställda säkerheter**

|   | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| <i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i> |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar  | 23 603 960        | 23 603 960        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>                               | <b>23 603 960</b> | <b>23 603 960</b> |



## **Underskrifter**

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

Carin Jönerup  
Styrelseordförande

Kristian Antonsson

Hanna Dybjer

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Håkan Björnkvist  
Medlemsrevisor



**Årsredovisning**

Antal sidor: 16  
Verifikationsdatum: Mar 02 2024 11:09AM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)






**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER:

65E1A81BE927B

MAR 02 2024 11:09AM



|                        |   |            |
|------------------------|---|------------|
| Mar 01 2024<br>11:33AM | Kristoffer Melander skickade dokumentet till deltagarna   | IP ADDRESS |
| Mar 01 2024<br>12:25PM | Carin Jönerup granskade dokumentet:   | IP ADDRESS |
| Mar 01 2024<br>12:31PM |  CARIN MARIA E LARSDOTTER JÖNERUP signerade dokumentet | IP-ADRESS  |
| Mar 01 2024<br>05:17PM | Kristian Antonsson granskade dokumentet:  | IP ADDRESS |
| Mar 01 2024<br>05:18PM |  Per Kristian Antonsson signerade dokumentet           | IP-ADRESS  |
| Mar 01 2024<br>11:46AM | Hanna Dybjer granskade dokumentet:  | IP ADDRESS |
| Mar 01 2024<br>11:48AM |  Hannah Kate Dybjer signerade dokumentet               | IP-ADRESS  |
| Mar 02 2024<br>11:02AM | Håkan Björnkvist granskade dokumentet:  | IP ADDRESS |
| Mar 02 2024<br>11:09AM |  HÅKAN BJÖRNKVIST signerade dokumentet                 | IP-ADRESS  |
| Mar 02 2024<br>11:09AM | Dokumentet har signerats  |            |



## REVISIONSBERÄTTELSE

Undertecknad har granskat årsredovisningen och räkenskaper för Bostadsrättsföreningen Bjäre 7 för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 och lämnar följande berättelse:

De löpande räkenskaperna är rätt skildrade och vitsordade i verifikationslistorna.

Bokslut, avskrivningar och övriga delar i årsredovisningen är korrekta, bokslutsdispositionerna följer fattade beslut och gällande lagstiftning.

Således rekommenderar jag att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2023.

Malmö 22 februari 2024

---

Håkan Björnkvist

Av föreningsstämman utsedd revisor




**Revisionsberättelse**

Antal sidor: 2  
Verifikationsdatum: Mar 02 2024 08:02AM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER:  
65E1A91EC259E  
MAR 02 2024 08:02AM

**Registrerade händelser**

|                        |   |            |
|------------------------|---|------------|
| Mar 01 2024<br>11:47AM | Kristoffer Melander skickade dokumentet till deltagarna   | IP ADDRESS |
| Mar 02 2024<br>08:02AM | Håkan Björnkvist granskade dokumentet:  | IP ADDRESS |
| Mar 02 2024<br>08:02AM |  HÅKAN BJÖRNKVIST signerade dokumentet | IP-ADDRESS |
| Mar 02 2024<br>08:02AM | Dokumentet har signerats  |            |



## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### **Avskrivning**

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

### **Balanserat resultat**

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### **Balansräkning**

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### **Bostadsrättsförening**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### **Föreningsstämma**

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

### **Förutbetalda 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 ianspråkta 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

Vi ser om ditt hus!

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

