

Årsredovisning 2023

Brf No 12 i Kristianstad

769636-7379



Välkommen till årsredovisningen för Brf No 12 i Kristianstad

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 kommer 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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra lokaler samt bilplats.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-09-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-02-22.

Säte

Föreningen har sitt säte i Kristianstad.

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 Domus 3. Föreningen har 76 bostadsrätter om totalt 5 892 kvm och 2 lokaler om 104 kvm respektive 77 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Bostadsrätterna Fastighetsförsäkring, via Söderberg & Partners.

Styrelsens sammansättning

Mats Eklund	Ordförande
Bruno Svensson	Styrelseledamot
Eddie Wettemark	Styrelseledamot
Helena Ståhl	Styrelseledamot
Rasmus Nilsson	Styrelseledamot
Hans Ohlsson	Suppleant
Rose-Marie Moos	Suppleant

Valberedning

Marcus Ljung lgh 2101 och Christer Cederblad lgh 1902

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen, två ledamöter i föreningen.

Revisorer

Johan Törnquist

Revisor

Revisionsbyrå i Kristianstad

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen kommer ha en uppdaterad underhållsplan 2026.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko
Elleverantör	C4 Energi
Fastighetsförvaltning	Fasab Fastighetsskötsel AB
Garantiservice hiss	Kone AB
TV/bredband	Tele 2 Sverige AB
Certifiering av hissar	Kiwa
Städning	Kattarina Städ
Entre Matta	Entremattor Åhus
Renhållning	Kommunen
Vatten och avlopp	Kommunen
Biotop takterass	Ramlösa Trädgårdsservice
Brandskydd månads test	Tecnosec
Försäkring	Söderberg & Partners
Dörr automatik	Lås & Larm Malmö
Avläsning El & VV	Infometric
Brandskydds installation	Addsecure
Elektriska	Glimåkra
Besiktningar	Krook & Tjäder
Besiktningar	ÅF Infrastructure
Revision	Revisionsbyrå i Kristianstad
Låssystemet	Citylåset i Kristianstad

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ett rörligt lån hos SBAB på 24,8 Milj flyttat till SEB som ger 0,3 % lägre låneränta. Totalt lån 74,2 Milj kvar per 31 december. Föreningen amorterar ca 3/4 Milj per år och skriver ner fastighetsvärdet med 1,9 Milj per år.

Årets minusresultat är mer eller mindre i linje med ekonomisk plan. Föreningen har en fin kassa och positivt kassaflöde och ser tiden an med förhoppning med fallande reporänta.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-03-01 med 4 %.

Förändringar i avtal

Avtalet med Fasab har sagts upp.

Skrivit avtal med Kiwa om årliga recertifiering av föreningens Kone-hissar.

Löpande Städavtal med Kattarina städ.

Övriga uppgifter

Ny styrelse vald på årsstämman 15 juni. 3 st ledamöter avgick och 3 nya blev valda. Vi fortsätter med 5 ordinarie och 2 suppleanter.

5 stycken lägenhetsöverlåtelse under 2023. 1103,1201,1203,1306,1704.

Samråd med våra synpunkter har skickats in till kommunen angående den nya detaljplanen för Domus 4 (C-delen GalleriaBoulevard) som nu medger skola samt påbyggnad med 5 m på höjden men med indragning för att inte hindra ljusinsläpp för lägenheter i Brf No12 (Domus 3).

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 110 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 9. Det har under året skett 5 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2024=1433 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2024=573 kronor). vid varje pantsättning.

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10 % av ett prisbasbelopp per år.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 713 758	4 561 304	1 705 469	-
Resultat efter fin. poster	-521 647	-269 854	-758 205	-22 847
Soliditet (%)	70	69	69	-
Yttre fond	483 371	284 350	-	-
Taxeringsvärde	144 358 000	144 358 000	99 533 000	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	746	722	393	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,3	93,2	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 607	12 725	12 854	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	12 231	12 346	12 469	-
Sparande per kvm totalyta, kr	231	287	6	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	59	94	33	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	77	69	31	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	31	29	10	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	167	191	75	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,15	1,18	1,28	-
Räntekänslighet (%)	16,90	17,61	32,70	-

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 och vatten (totalt 344 515 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.

Upplysning vid förlust

Det negativa års resultatet 521 643Kr är inte något konstigt i en ny förening. Vi har avskrivning på nästan 2 Milj samt olyckligt hög ränta på vårt ena rörliga lån på knappt 25 Milj. Vi har fortfarande positivt kassaflöde och måste se till att det förblir så. Styrelsen kommer bevaka kassaflödet kontinuerligt och höja avgifter därefter men endast med det som är nödvändigt. Vi har sparat in på att styrelsen sköter felanmälningar och fastighetsskötseln medans vi har vår 5års garanti som utlöper 2026. Vi kan spara ytterligare om det skulle bli nödvändigt. Tex Fjärrvärme och städning.

Vår förhoppning är att riksbanken fortsätter med räntesänkningar Q3 & Q4. Ett av våra lån på 24,6MKr med 0,94% kommer att omförhandlas innan 17 juli i år. Vi kommer ta in minst tre offerter i juni. Vi räknar med att höja avgifterna 1a januari 2025 med gissningsvis 2 - 4%.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	171 775 000	-	-	171 775 000
Upplåtelseavgifter	3 866 974	-	-	3 866 974
Fond, yttre underhåll	284 350	-	199 021	483 371
Balanserat resultat	-1 042 555	-269 854	-199 021	-1 511 430
Årets resultat	-269 854	269 854	-521 647	-521 647
Eget kapital	174 613 915	0	-521 647	174 092 268

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 511 430
Årets resultat	-521 647
Totalt	-2 033 073

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	294 600
Balanseras i ny räkning	-2 327 673
Totalt	-2 033 073

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 713 758	4 561 304
Övriga rörelseintäkter	3	264 198	4 037
Summa rörelseintäkter		4 977 956	4 565 341
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 719 759	-1 797 622
Övriga externa kostnader	8	-196 952	-177 027
Personalkostnader	9	-91 241	-52 697
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 925 016	-1 918 128
Summa rörelsekostnader		-3 932 968	-3 945 474
RÖRELSERESULTAT		1 044 988	619 867
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		47 438	438
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 614 073	-890 159
Summa finansiella poster		-1 566 635	-889 721
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-521 647	-269 854
ÅRETS RESULTAT		-521 647	-269 854

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	246 571 808	248 483 600
Maskiner och inventarier	12	46 583	25 370
Summa materiella anläggningstillgångar		246 618 392	248 508 970
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		246 618 392	248 508 970
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		17 790	57 380
Övriga fordringar	13	8 714	882 383
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	100 215	109 338
Summa kortfristiga fordringar		126 719	1 049 101
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 542 365	2 245 976
Summa kassa och bank		2 542 365	2 245 976
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 669 084	3 295 077
SUMMA TILLGÅNGAR		249 287 476	251 804 047

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		175 641 974	175 641 974
Fond för yttre underhåll		483 371	284 350
Summa bundet eget kapital		176 125 345	175 926 324
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 511 430	-1 042 555
Årets resultat		-521 647	-269 854
Summa fritt eget kapital		-2 033 077	-1 312 409
SUMMA EGET KAPITAL		174 092 268	174 613 915
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	24 485 811	49 477 789
Övriga långfristiga skulder		65 300	33 800
Summa långfristiga skulder		24 551 111	49 511 589
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		49 794 143	25 498 146
Leverantörsskulder		189 250	195 132
Skatteskulder		32 045	442 910
Övriga kortfristiga skulder		13 238	961 960
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	615 421	580 395
Summa kortfristiga skulder		50 644 097	27 678 543
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		249 287 476	251 804 047

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 044 988	619 867
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 925 016	1 918 128
	2 970 004	2 537 995
Erhållen ränta	47 438	438
Erlagd ränta	-1 525 620	-874 381
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 491 822	1 664 052
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	922 382	-8 898
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-1 418 896	38 213
Kassaflöde från den löpande verksamheten	995 308	1 693 367
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-34 437	-31 706
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-34 437	-31 706
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	24 802 165	0
Amortering av lån	-25 498 146	-759 252
Depositioner	31 500	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-664 481	-759 252
ÅRETS KASSAFLÖDE	296 390	902 409
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 245 976	1 343 566
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 542 365	2 245 976

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf No 12 i Kristianstad 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 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	120 år
Maskiner och inventarier	5 år

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.

Fastighetsskatt

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	3 890 334	3 698 539
Rabatter bostäder	0	-71 579
Hysesintäkter, lokaler	302 388	302 650
Övriga intäkter	166 146	291 309
Varmvatten, moms	64 329	61 659
El, moms	281 476	264 016
Överlåtelse och pantsättningsavgifter	9 085	14 710
Summa	4 713 758	4 561 304

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	90 283	4 037
Elstöd	173 915	0
Summa	264 198	4 037

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	41 736	170 570
Städning	93 012	57 536
Besiktning och service	122 486	18 199
Yttre skötsel	36 019	872
Summa	293 254	247 177

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Löpande reparationer och underhåll	51 665	128 706
Planerat underhåll	0	95 579
Summa	51 665	224 285

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	360 765	569 652
Uppvärmning	465 794	418 709
Vatten	187 853	174 426
Sophämtning	142 037	146 470
Summa	1 156 448	1 309 257

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	28 720	-172 667
Kabel-TV/bredband	160 092	159 990
Fastighetsskatt	29 580	29 580
Summa	218 392	16 903

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	21 460	32 467
Övriga förvaltningskostnader	51 524	26 785
Revisionsarvoden	25 484	19 905
Ekonomisk förvaltning	85 242	80 930
Överlåtelse och pantsättningsavgifter	8 402	14 252
Bankkostnader	4 840	2 689
Summa	196 952	177 027

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	72 450	42 100
Löner till kollektivanst	1 750	0
Sociala avgifter	17 041	10 597
Summa	91 241	52 697

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 605 853	890 159
Övriga räntekostnader	8 220	0
Summa	1 614 073	890 159

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	251 191 972	251 191 972
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	251 191 972	251 191 972
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 708 372	-796 580
Årets avskrivning	-1 911 792	-1 911 792
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 620 164	-2 708 372
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	246 571 808	248 483 600
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>21 684 825</i>	<i>21 684 825</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	120 544 000	120 544 000
Taxeringsvärde mark	23 814 000	23 814 000
Summa	144 358 000	144 358 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	31 706	0
Inköp	34 437	31 706
Utgående anskaffningsvärde	66 143	31 706
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 336	0
Avskrivningar	-13 224	-6 336
Utgående avskrivning	-19 560	-6 336
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	46 583	25 370

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Övriga fordringar	8 714	882 383
Summa	8 714	882 383

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24 924	37 044
Städning	1 584	2 241
Försäkringspremier	10 013	8 704
Kabel-TV/bredband	41 388	40 005
Förvaltning	22 306	21 344
Summa	100 215	109 338

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SBAB Bank AB	2026-07-17	1,12 %	24 738 895	24 991 979
SBAB Bank AB	2024-07-17	0,94 %	24 738 894	24 991 978
SBAB Bank AB	2023-08-28	2,76 %		24 991 978
SEB	2024-11-28	4,57 %	24 802 165	
Summa			74 279 954	74 975 935
Varav kortfristig del			49 794 143	25 498 146

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 71 749 114 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

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	311	628
Städning	0	42 780
El	43 341	88 532
Uppvärmning	64 574	66 521
Utgiftsräntor	104 231	15 778
Förutbetalda avgifter/hyror	387 239	350 431
Beräknat revisionsarvode	15 725	15 725
Summa	615 421	580 395

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	75 925 000	75 925 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Ny avgifts höjning på 6% från 1 jan 2024 för att täcka ökande ränte och drifts kostnader. Efter förhandling med Kommunen så kommer ett staket med grind komma på plats under våren 2024. På grund av att man skall riva Domus 4 under 2026 så blev detta projekt nedlagt av kommunen den 20 Feb. Dock kommer kommunen sätta upp en till svänggrind för att minska genomflödet av cyklar etc Avsatta medel i vår budget 2024 för eventuella kostnader som Brf No12 skulle tagit kommer sparas.

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Mats Eklund
Ordförande

Bruno Svensson
Styrelseledamot

Eddie Wettemark
Styrelseledamot

Helena Ståhl
Styrelseledamot

Rasmus Nilsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Revisionsbyrå i Kristianstad
Johan Törnquist
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557518197456

Dokument

Årsredovisning 2023 Brf No 12 i Kristianstad
Huvuddokument
19 sidor
Startades 2024-05-23 14:35:38 CEST (+0200) av Carolin Danielsson (CD)
Färdigställt 2024-05-26 20:17:32 CEST (+0200)

Initierare

Carolin Danielsson (CD)
Simpleko
carolin.danielsson@simpleko.se

Signerare

Mats Eklund (ME)
smgeklund@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MATS EKLUND"
Signerade 2024-05-23 15:16:32 CEST (+0200)

Bruno Svensson (BS)
bruno.svensson1@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BRUNO SVENSSON"
Signerade 2024-05-23 15:30:35 CEST (+0200)

Eddie Wettemark (EW)
eddie.wettemark@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"EDDIE WETTEMARK"
Signerade 2024-05-23 19:43:53 CEST (+0200)

Helena Ståhl (HS)
helena.stahl1962@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HELENA STÅHL"
Signerade 2024-05-23 16:20:06 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557518197456

Rasmus Nilsson (RN)
nilssonrasmus@gmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"RASMUS NILSSON"
Signerade 2024-05-25 15:55:37 CEST (+0200)*

Johan Törnquist (JT)
johan@revbyran.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Johan Fredrik Anders Törnquist"
Signerade 2024-05-26 20:17:32 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf No 12 i Kristianstad
Org.nr 769636-7379

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf No 12 i Kristianstad för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf No 12 i Kristianstad för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kristianstad 26 maj 2024

Johan Törnquist
Auktoriserad revisor