

# Brf Barabo

Årsredovisning 2023

**BREDABLICK**





Årsredovisning för  
**Brf Barabo**  
745000-1057  
Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

**Innehållsförteckning:**

	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Underskrifter	15



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Barabo, 745000-1057, med säte i Lund, får härmed avge årsredovisning för 2023.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden samt att tillgodose gemensamma intressen och behov. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1952-05-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1976-06-08 och nuvarande stadgar registrerades 2014-11-14 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>
Olivia Stålebrink	Ordförande	2024
Ina Rehnholm	Ledamot	2024
Johan Risberg	Ledamot	2024
Filip Larsson	Ledamot	2024
Maria Mellin	Ledamot	2024

##### Styrelsesuppleanter

Gustav Jönemo	Suppleant	2024
Gabriella Westerdahl	Suppleant	2024

##### Ordinarie revisorer

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

#### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening av Johan Risberg och Olivia Stålebrink.



**Fastighetsuppgifter**

Föreningen äger fastigheten Lund Drottning Filippa 1 i Lunds kommun med därpå uppförda byggnader med 42 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1953. Fastighetens adresser är Filippavägen 2A-E.

Föreningen upplåter 42 lägenheter med bostadsrätt och 20 förråd samt 3 garageplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok
12	15	15

Total tomtarea:	1 858 kvm
Total bostadsarea:	2 217 kvm
Total garagearea:	30 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-01-16.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

**Förvaltning och väsentliga avtal**

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Tele 2	Kabel-TV
Telia Sverige	Bredband
Kraftringen	Elavtal avseende volym
Kraftringen	Fjärrvärme
Örestads Bevakning	Jour
Presto	SBA
Brunata	Mätning IMD
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Kraftringen	Serviceavtal värme



**Underhåll och reparationer**Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 86 660 kr och planerat underhåll för 101 855 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2018-05-21 av Sustend (tidigare Bredablick Fastighetspartner). Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 512 000 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 199 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll

	<u>År</u>
Tvätt och målningsarbete framför entréer	2021
Byte av kodlås	2021
Ny tvättmaskin i tvättstugan i 2D	2020
Fasad	2019-2020
Tak	2019-2020
Målning av trapphus	2019
Dränering, översyn och åtgärder	2015
Nya avläsningsmätare	2014
Renovering av tvättstugor	2014
Ytterdörr till trapphus	2013
Ny asfaltering på garageramp	2013
Nya garageportar samt putsning och ommålning	2013
Putsnings och ommålning av sockel	2013
Renovering av balkonger samt målning av plattor	2012
Omläggning av tak samt nytt taktegel och takpapp	2012
Översyn av fönster	2011
17 st nya förråd för uthyrning	2011
Plantering av häck	2011
Byte av termostater	2011
Byte av värmepaket	2010
Bredband indraget 100 Mbit/s	2006
Nya eltrådar i gemensamma utrymmen	2006
Nya elstammar till lägenheterna	2006
Installation av avläsningsmätare	2004
Nya avloppsstammar	2002
Nya vattenstammar	2002
Omläggning av takfot mot norr och väster	1992
Putslagning av fasad	1989

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 22 mars 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

**Medlemsinformation**Överlåtelse

Under 2023 har 3 överlåtelse av bostadsrätter/andelsrätter skett (fg år skedde 7 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 7 st (antal andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 4 st)

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 75 medlemmar.

3 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
4 avgående medlemmar under räkenskapsåret.  
Vid årets utgång hade föreningen 74 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 15 %.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband och kabel-TV.  
Föreningen har avläsning av el, vatten och värme vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.

### Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	2 224	1 808	1 880	1 520
Resultat efter finansiella poster	454	110	324	-321
Förändring av underhållsfond	410	357	369	84
Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar	206	-84	118	-242
Sparande kr / kvm	324	157	-	-
Soliditet (%)	-22	-25	-25	-28
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	957	777	-	-
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	95	95	-	-
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	703	617	593	559
Driftskostnad, kr / kvm	436	472	430	423
Energikostnad, kr / kvm	241	257	226	203
Ränta, kr / kvm	96	72	68	76
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	231	195	191	187
Lån, kr / kvm	5 803	6 182	6 516	6 553
Skuldsättning bostadsrätter kr / kvm	5 803	6 182	6 516	6 553
Räntekänslighet (%)	8	10	11	12
Snittränta (%)	1,65	1,17	1,04	1,15

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.



**Förändringar i eget kapital**

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>112 983</b>	<b>809 907</b>	<b>-3 888 660</b>	<b>110 386</b>
Disposition enligt föreningsstämma			110 386	-110 386
Avsättning till underhållsfond		512 000	-512 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-101 855	101 855	
Årets resultat				453 749
<b>Vid årets slut</b>	<b>112 983</b>	<b>1 220 052</b>	<b>-4 188 419</b>	<b>453 749</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-3 778 275
Årets resultat före fondförändring	453 749
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-512 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	101 855
Summa över/underskott	-3 734 671

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-3 734 671**

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>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	1 582 017	1 419 897
Övriga rörelseintäkter	3	642 284	388 546
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 224 301</b>	<b>1 808 443</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 155 805	-1 152 473
Övriga externa kostnader	7	-151 049	-137 561
Personalkostnader	8	-105 136	-85 423
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-162 508	-162 509
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 574 498</b>	<b>-1 537 966</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>649 803</b>	<b>270 477</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 713	602
Räntekostnader och liknande resultatposter		-212 767	-160 693
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-196 054</b>	<b>-160 091</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>453 749</b>	<b>110 386</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>453 749</b>	<b>110 386</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	10 024 944	10 187 452
Summa materiella anläggningstillgångar		10 024 944	10 187 452
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		10 024 944	10 187 452
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		57 294	5 283
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	49 268	43 603
Summa kortfristiga fordringar		106 562	48 886
<b>Kassa och bank</b>	12	952 506	1 074 662
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 059 068	1 123 548
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		11 084 012	11 311 000

**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>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		94 800	94 800
Reservfond		18 183	18 183
Underhållsfond		1 220 052	809 907
Summa bundet eget kapital		1 333 035	922 890
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 188 420	-3 888 661
Årets resultat		453 749	110 386
Summa fritt eget kapital		-3 734 671	-3 778 275
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-2 401 636</b>	<b>-2 855 385</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	13,14	6 733 653	7 714 297
Summa långfristiga skulder		6 733 653	7 714 297
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	6 130 573	5 991 181
Leverantörsskulder		191 765	116 054
Skatteskulder		12 837	9 472
Övriga skulder		39 072	-4 914
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	377 748	340 295
Summa kortfristiga skulder		6 751 995	6 452 088
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>11 084 012</b>	<b>11 311 000</b>

**Kassaflödesanalys**

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	649 803	270 477
Avskrivningar	162 508	162 510
	<b>812 311</b>	<b>432 987</b>
Erhållen ränta	16 713	602
Erlagd ränta	-212 767	-160 694
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>616 257</b>	<b>272 895</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-57 677	11 057
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	160 515	70 074
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>719 095</b>	<b>354 026</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	5 149 929	2 193 000
Amortering av låneskulder	-5 991 181	-2 934 252
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-841 252</b>	<b>-741 252</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-122 157</b>	<b>-387 226</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 074 663</b>	<b>1 461 888</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>952 506</b>	<b>1 074 662</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 BFAR 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	67 år
-----------	-------

**Not 2 Årsavgifter och hyror**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	1 558 885	1 367 424
Hyror lokaler	-	30 957
Hyror p-platser/garage	19 092	19 092
Övriga objekt	4 040	2 424
<b>Summa</b>	<b>1 582 017</b>	<b>1 419 897</b>



**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Kommunikation	76 320	76 320
Vatten	54 508	58 764
El	319 803	108 552
Uppvärmning	112 244	111 886
Överlåtelseavgifter	3 729	11 990
Andrahandsuthyrningsavgifter	12 774	15 724
Övriga intäkter	55 943	5 310
Försäkringsersättningar	6 963	-
<b>Summa</b>	<b>642 284</b>	<b>388 546</b>

**Not 4 Reparationer**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	24 148	2 030
Armaturer, gemensamma utrymmen	8 422	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	45 151	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	15 095
VA & sanitet, installationer	-	7 114
Värme, installationer	-	2 024
El, installationer	-5 500	5 500
Tele/TV/porttelefon, installationer	3 626	-
Huskropp	7 026	-
Vattenskador	3 787	-
<b>Summa</b>	<b>86 660</b>	<b>31 763</b>

**Not 5 Planerat underhåll**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	75 025
Värme, installationer	67 980	-
Markytor	33 875	-
<b>Summa</b>	<b>101 855</b>	<b>75 025</b>

**Not 6 Driftskostnader**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	68 248	65 308
Teknisk förvaltning	161 144	162 484
Gångbanerenshållning	13 872	12 057
Serviceavtal	6 319	7 061
Förbrukningsmaterial	6 049	5 026
Övriga utgifter för köpta tjänster	11 970	24 550
El	145 567	206 335
Uppvärmning	294 429	283 322
Vatten och avlopp	93 250	80 048
Avfallshantering	63 560	61 392
Försäkringar	28 563	24 728
Systematiskt brandskyddsarbete	2 937	32 488
Kabel-TV	29 802	27 028
Bredband	41 580	53 858
<b>Summa</b>	<b>967 290</b>	<b>1 045 685</b>

**Not 7 Övriga kostnader**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Kontorsmateriel och trycksaker	750	189
Tele och post	3 434	3 070
Förvaltningskostnader	101 571	108 952
Revision	29 550	16 150
Bankkostnader	837	994
IT-tjänster	1 955	1 826
Övriga externa tjänster	4 375	-
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 660	5 580
Övriga externa kostnader	2 917	800
<b>Summa</b>	<b>151 049</b>	<b>137 561</b>

**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	80 000	65 000
<b>Summa</b>	<b>80 000</b>	<b>65 000</b>
Sociala avgifter	25 136	20 423
<b>Summa</b>	<b>105 136</b>	<b>85 423</b>

**Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	162 508	162 509
<b>Summa</b>	<b>162 508</b>	<b>162 509</b>



**Not 10 Byggnader och mark**

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	10 833 910	10 833 910
-Mark	1 775 425	1 775 425
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>12 609 335</b>	<b>12 609 335</b>
 <b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-2 421 883	-2 259 374
	-2 421 883	-2 259 374
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-162 508	-162 509
	-162 508	-162 509
 <b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-2 584 391</b>	<b>-2 421 883</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>10 024 944</b>	<b>10 187 452</b>
 <i>Varav</i>		
Byggnader	8 249 519	8 412 027
Mark	1 775 425	1 775 425
 <b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	46 400 000	46 400 000
Lokaler	151 000	151 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>46 551 000</b>	<b>46 551 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>23 351 000</i>	<i>23 351 000</i>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Förutbetalda kostnader	49 268	43 603
<b>Summa</b>	<b>49 268</b>	<b>43 603</b>

**Not 12 Kassa och bank**

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Transaktionskonto Handelsbanken	952 506	1 074 662
<b>Summa</b>	<b>952 506</b>	<b>1 074 662</b>



**Not 13 Förfall fastighetslån**

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	6 130 573	5 991 181
Förfaller 2-5 år från balansdagen	6 733 653	7 714 297
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>12 864 226</b>	<b>13 705 478</b>

**Not 14 Fastighetslån**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	12 864 226	13 705 478
<b>Summa</b>	<b>12 864 226</b>	<b>13 705 478</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	1,03 %	2025-06-28	2 430 000	-	-	2 430 000
SEB	Löst	Löst	2 000 250	-	-	-
SEB	4,81 %	2024-06-28	-	2 000 250	-	2 000 250
SEB	0,76 %	2024-12-28	900 000	-	-	900 000
SEB	0,84 %	2025-04-28	2 191 297	-	-	2 191 297
Danske Bank	Löst	Löst	3 990 931	-	3 990 931	-
SEB	4,67 %	2024-12-28	-	3 149 679	-	3 149 679
Stadshypotek	2,94 %	2025-06-01	2 193 000	-	-	2 193 000
<b>Summa</b>			<b>13 705 478</b>	<b>5 149 929</b>	<b>3 990 931</b>	<b>12 864 226</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	105 136	85 423
Upplupna räntekostnader	7 261	5 746
Förutbetalda intäkter	153 099	155 017
Upplupna revisionsarvoden	22 800	15 000
Upplupna driftskostnader	89 452	79 109
<b>Summa</b>	<b>377 748</b>	<b>340 295</b>

**Not 16 Ställda säkerheter****Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	15 153 000	15 153 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>15 153 000</b>	<b>15 153 000</b>
I eget förvar	500 000	500 000

## Underskrifter

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

Olivia Stålebrink  
Styrelseordförande

Ina Rehnholm

Johan Risberg

Filip Larsson

Maria Mellin

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.  
Ernst & Young AB

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor



**Ekonomisk - Bokslut**

Antal sidor: 17  
Verifikationsdatum: Mar 11 2024 03:44PM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER:  
65EAD3E3ABBF4  
MAR 11 2024 03:44PM

**Deltagare**

**Elliot Hellberg (Skapare)**

**Olivia Stålebrink (Esignatur)**

**Johan Risberg (Esignatur)**

**Ina Rehnholm (Esignatur)**

**Filip Larsson (Esignatur)**

**Maria Mellin (Esignatur)**

**Erik Mauritzson (Esignatur)**



Mar 08 2024 10:14AM	Elliot Hellberg skickade dokumentet till deltagarna
Mar 08 2024 04:31PM	Olivia Stålebrink granskade dokumentet:
Mar 09 2024 10:56AM	 OLIVIA STÅLEBRINK signerade dokumentet
Mar 08 2024 10:15AM	Johan Risberg granskade dokumentet:
Mar 08 2024 10:29AM	 Johan Risberg signerade dokumentet
Mar 11 2024 03:03PM	Ina Rehnholm granskade dokumentet:
Mar 11 2024 03:08PM	 INA REHNHOLM signerade dokumentet
Mar 08 2024 10:17AM	Filip Larsson granskade dokumentet:
Mar 08 2024 10:24AM	 FILIP LARSSON signerade dokumentet
Mar 08 2024 10:50AM	Maria Mellin granskade dokumentet:
Mar 08 2024 11:40AM	 Ingrid Maria Mellin signerade dokumentet
Mar 11 2024 03:12PM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:
Mar 11 2024 03:44PM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet
Mar 11 2024 03:44PM	Dokumentet har signerats



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Barabo org.nr 745000-1057

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Barabo 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 för 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. Risker 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.

## 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 Barabo för räkenskapsår 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 tryggt 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 signatur

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor

**RB - Brf Barabo**

Antal sidor: 3  
Verifikationsdatum: Mar 11 2024 04:44PM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER:  
65EAD824EE3E6  
MAR 11 2024 04:44PM


**Deltagare****Elliot Hellberg (Skapare)**

Bredablickgruppen

**Erik Mauritzson (Esignatur)****Registrerade händelser**

Mar 11 2024 04:29PM Elliot Hellberg skickade dokumentet till deltagarna

Mar 11 2024 03:44PM Erik Mauritzson granskade dokumentet:

Mar 11 2024 04:44PM  ERIK MAURITZSON signerade dokumentet

Mar 11 2024 04:44PM 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 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](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [bredablickgruppen.se](http://bredablickgruppen.se)

