

Bostadsrättsföreningen Barabo

Årsredovisning 2024



Bostadsrättsföreningen Barabo

Org.nr: 745000-1057

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14
Underskrifter	19



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Barabo, 745000-1057, med säte i Lund, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

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 till 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.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Johan Risberg
Ledamot	Olivia Silverberg
Ledamot	Filip Larsson
Ledamot	Maria Mellin
Ledamot	Ramona Mattisson
Suppleant	Albert Toth
Suppleant	Gabriella Westerdahl
Suppleant	Ina Rehnholm

Vald t.o.m. föreningsstämman

2025
2025
2025
2025
2025
2025
2025

2025

Auktoriserad revisor	Anders M Jeppsson
	Ernst & Young AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Agneta Rydström.

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Drottning Filipa 1 i Lunds kommun med därpå uppförd byggnad, med 42 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1953. Fastighetens adress är Filippavägen 2 A-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:	1858	kvm
Total bostadsarea:	2217	kvm
- varav bostadsrättsarea:	2217	kvm
Total garagearea:	30	kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-01-16.

Försäkring

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.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Tele2
Bredband	Telia
Avfallshantering	Lunds Kommun
Elavtal avseende volym	Kraftringen
Fjärrvärme	Kraftringen
Mätning el och vatten	Brunata
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	Presto
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal värmesystem	Kraftringen
Serviceavtal tvättutrustning	EP Service i Lomma

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 11 050 kr (86 660 kr) och planerat underhåll för 282 052 kr (67 980 kr). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2024-02-20 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 514 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 232 kr per kvm.



Planerat underhåll	År
Radonmätning	2024
Nya mätare för IMD-el, och varmvatten	2024
Trädgårdsrenovering	2024
LED-armaturer alla gemensamma utrymmen samt på utsidan	2024
Ny källartrappa trapphus E	2024
Ny underhållsplan	2024
Balkongbesiktning samtliga balkonger	2024
Genomgång skyddsrum	2024
Tvätt och målningsarbete entréer	2021
Byte kodlås	2021
Ny tvättmaskin	2020
Fasad	2020
Tak	2020
Trapphusmålning	2019
Dränering	2015
Ytterdörrar	2014
Nya garageportar samt renovering entré garage och garageramp	2014
Putsning och målning av sockel	2013
Omläggning tak, ink papp och tegel	2013
Bytt termostater	2011
Byte fjärrvärmväxlare	2010
Elstambyte gemensamma utrymme samt lägenheter	2006
Installation avläsningsmätare	2004
Avlopp- och vattenstammar	2002
Omläggning takfot norr och väster	1992

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-03-20. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



Styrelsens ord

Inför 2024 höjdes avgiften med 15%, främst för att täcka förväntade räntehöjningar på föreningens lån, samt kostnadsökningar pga. hög inflation.

Under året har styrelsen arbetat med flera olika uppgifter som har fördelats på styrelsemedlemmarna.

Miljöbelystning AB har installerat nya energisnåla armaturer i fastighetens gemensamma utrymmen som källare, trappuppgångar, gemensamma utrymmen men även utvändigt i entréerna samt ovanför källardörren.

Scania Rex AB har renoverat och gjutit ny källartrappa vid gaveln, entre E.

Utemiljön har förnyats och fräschats upp genom borttagande av gamla växter och jord på uteplatsen samt nyplanteringar på uteplatsen. Träd och buskar har också beskrivits för att förlänga livslängden.

Cykelrensning i föreningens cykelkällare och cykelställ har också utförts.

Enspecta AB placerade ut dosor för mätning av eventuell radon i några av byggnadens gemensamma lokaler samt lägenheter i slutet av året.

Sustend AB har upprättat en underhållsplan för föreningens byggnad och mark från 2024 och femtio år framåt. Underhållsplanen har varit en stående punkt på styrelsemötena sedan den upprättades.

Sustend AB tillsammans med Morneon AB gjorde en genomgående inspektion och besiktning av föreningens balkonger i slutet av året.

EP Service i Lomma kommer att serva föreningens torktumlare och torkskåp framgent enligt ett nyligen upprättat serviceavtal.

I Anticimex har föreningen en försäkring mot hussvamp och skadedjur som också har tecknats under året.

Kabel TV har sagts upp och kommer att avslutas 250331.

Presto AB har gått igenom föreningens skyddsrum och uppdaterat det med material och utrustning. Företaget har även inventerat föreningens brandsläckare.



Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 6 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 3 överlåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31 : 1 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 7 st).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 74 medlemmar.

12 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

12 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 74.

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.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 15 %.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband och kabel-tv. Föreningen har avläsning av varmvatten och el vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning. Värme debiteras varje lägenhet efter andelstal.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	2 097	2 224	1 808	1 880
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 144	454	110	324
Förändring av underhållsfond	232	410	357	369
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-213	206	-84	118
Sparande, kr/kvm	134	324	157	
Soliditet, %	-23	-22	- 25	- 25
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	918	957	777	
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97	95	95	
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	809	703	617	593
Driftkostnad kr/kvm	518	436	472	430
Energikostnad kr/kvm	254	241	257	226
Ränta kr/kvm	153	96	72	68
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	229	231	195	191
Skuldsättning kr/kvm	5 717	5 803	6 182	6 516
Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm	5 717	5 803	6 182	6 516
Räntekänslighet (%)	6	8	10	11
Snittränta, (%)	2.67	1.65	1.17	1.04

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 och varmvatten till medlemmar.

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 räkenskapsåret, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2024-01-01. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	112 983	1 220 052	- 4 188 420	453 749
Disposition enligt föreningsstämma			453 749	-453 749
Avsättning till underhållsfond		514 000	-514 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-282 052	282 052	
Årets resultat				- 143 972
Vid årets slut	112 983	1 452 000	- 3 966 619	- 143 972

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 3 734 671
Årets resultat före fondändring	- 143 972
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 514 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	282 052
Summa över/underskott	- 4 110 591

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 4 110 591
Totalt	- 4 110 591

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	2	1 818 415	1 582 017
Övriga rörelseintäkter	3	278 587	642 284
Summa Rörelseintäkter		2 097 002	2 224 301
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	4	-1 456 138	-1 155 805
Övriga kostnader	5	-185 032	-151 049
Personalkostnader	6	-105 136	-105 136
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-162 541	-162 508
Summa Rörelsekostnader		-1 908 847	-1 574 498
RÖRELSERESULTAT		188 155	649 803
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 098	16 713
Räntekostnader och liknande resultatposter		-343 225	-212 767
Summa Finansiella poster		-332 127	-196 054
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-143 972	453 749
RESULTAT FÖRE SKATT		-143 972	453 749
ÅRETS RESULTAT		-143 972	453 749



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8, 9	9 862 403	10 024 944
Summa materiella anläggningstillgångar		9 862 403	10 024 944
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		9 862 403	10 024 944
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		11 658	0
Övriga fordringar		144 128	57 343
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	174 971	49 269
Summa kortfristiga fordringar		330 757	106 612
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	732 722	952 506
Summa kassa och bank		732 722	952 506
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 063 479	1 059 117
SUMMA TILLGÅNGAR		10 925 882	11 084 062



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		94 800	94 800
Reservfond		18 183	18 183
Underhållsfond		1 452 000	1 220 052
Summa bundet eget kapital		1 564 983	1 333 035
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 966 619	-4 188 420
Årets resultat		-143 972	453 749
Summa fritt eget kapital		-4 110 591	-3 734 671
SUMMA EGET KAPITAL		-2 545 608	-2 401 636
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	12, 13	4 013 679	6 733 653
Summa långfristiga skulder		4 013 679	6 733 653
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		4 013 679	6 733 653
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13	8 832 547	6 130 573
Leverantörsskulder		172 177	191 765
Skatteskulder		7 128	12 837
Övriga skulder		3 704	39 121
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	442 255	377 749
Summa kortfristiga skulder		9 457 811	6 752 045
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		9 457 811	6 752 045
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 925 882	11 084 062



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	188 155	649 803
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	162 541	162 508
Summa	350 696	812 311
Erhållen ränta	11 098	16 713
Erlagd ränta	-343 225	-212 767
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	18 569	616 257
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-217 310	-57 677
Förändring av rörelseskulder	-3 043	160 515
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-201 784	719 095
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	6 031 929	5 149 929
Amortering av låneskulder	-6 049 929	-5 991 181
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-18 000	-841 252
Årets kassaflöde	-219 784	-122 157
Likvida medel vid årets början	952 506	1 074 663
Likvida medel vid årets slut	732 722	952 506



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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.

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	67

Not 2. Årsavgifter och hyror

Årsavgifter

Årsavgifter bostäder

Hyresintäkter

Hyror p-platser/garage

Övriga objekt

Totalt årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 792 608	1 558 885
Hyresintäkter		
Hyror p-platser/garage	21 252	19 092
Övriga objekt	4 555	4 040
Totalt årsavgifter och hyror	1 818 415	1 582 017



Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

Andrahandsuthyrningsavgifter
Vatten
El
Uppvärmning
Försäkringsersättningar
Överlåtelseavgifter
Övriga intäkter
Kommunikation

2024	2023
10 448	12 774
55 656	54 508
-98 127	319 803
206 160	112 244
0	6 963
7 045	3 729
19 177	55 943
78 228	76 320
278 587	642 284
278 587	642 284

Totalt övriga rörelseintäkter

Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

El
Uppvärmning
Vatten och avlopp
Avfallshantering
Teknisk förvaltning
Serviceavtal
Besiktningsskostnader
Systematiskt brandskyddsarbete
Gångbanerenshållning
Övriga utgifter för köpta tjänster
Bredband
Kabel-TV
Försäkringar
Förbrukningsmaterial
Fastighetsavgift/fastighetsskatt

2024	2023
130 116	145 567
342 554	294 429
98 591	93 250
74 612	63 560
174 945	161 144
7 626	6 319
74 783	0
48 452	2 937
14 607	13 872
12 315	11 970
50 856	41 580
31 394	29 802
30 894	28 563
1 320	6 049
69 970	68 248
1 163 037	967 290

Reparationer

Huskropp
Armaturer, gemensamma utrymmen
Vattenskador
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen
VA & sanitet, installationer
El, installationer
Tele/TV/porttelefon, installationer

2 139	7 026
0	8 422
7 299	3 788
0	24 148
0	45 151
1 612	0
0	-5 500
0	3 626

Planerat underhåll

Huskropp, fasader
Armaturer, gemensamma utrymmen
Värme, installationer
VA & sanitet, installationer
Markytor

11 050	86 660
50 000	0
142 719	0
0	67 980
4 781	0
84 552	33 875
282 052	101 855
1 456 138	1 155 805

Totalt fastighetskostnader



Not 5. Övriga kostnader

Medlems- och föreningsavgifter

Serviceavgifter till branschorganisationer

Ekonomisk förvaltning

Förvaltningskostnader

Revision

Revision

Kommunikation

Tele och post

Försäkringar och övriga riskkostnader

Konstaterade hyres- och avgiftsförluster

Övriga kostnader

Kontorsmateriel och trycksaker

Bankkostnader

IT-tjänster

Övriga externa tjänster

Övriga externa kostnader

Totalt övriga kostnader

	2024	2023
	0	5 660
	107 060	101 571
	26 950	29 550
	2 307	3 434
	66	0
	0	750
	992	837
	2 233	1 955
	44 625	4 375
	800	2 918
	48 650	10 834
	185 032	151 049

Not 6. Personalkostnader

Löner och arvoden

Styrelsearvoden

Övriga personalkostnader

Sociala kostnader

Totalt personalkostnader

	2024	2023
	80 000	80 000
	25 136	25 136
	105 136	105 136

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar

Byggnader

Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024	2023
	162 541	162 508
	162 541	162 508



Not 8. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	10 833 910	10 833 910
Mark	1 775 425	1 775 425
Utgående anskaffningsvärden	12 609 335	12 609 335
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 2 584 391	- 2 421 883
Årets avskrivning på byggnader	- 162 541	- 162 508
Utgående avskrivningar	-2 746 932	-2 584 391
Utgående redovisat värde	9 862 403	10 024 944
<i>Varav</i>		
Byggnader	8 086 978	8 249 519
Mark	1 775 425	1 775 425
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	46 400 000	46 400 000
Lokaler	151 000	151 000
	46 551 000	46 551 000
Not 9. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	15 653 000	15 653 000
Summa:	15 653 000	15 653 000
Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna intäkter	56 449	0
Förutbetalda kostnader	118 522	49 269
Summa	174 971	49 269
Not 11. Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	732 722	952 506
Summa	732 722	952 506
Not 12. Förfall fastighetslån	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	-8 832 547	-6 130 573
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-4 013 679	-6 733 653
Summa	-12 846 226	-12 864 226



Not 13. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Fastighetslån SEB *	2025-06-28	1,03 %	2 430 000	2 430 000
Fastighetslån SEB	2025-06-28	3,16 %	2 000 250	0
Fastighetslån SEB	2026-12-28	3,18 %	882 000	0
Fastighetslån SEB	2025-04-28	0,84 %	2 191 297	2 191 297
Fastighetslån SHB	2025-06-01	2,94 %	2 193 000	2 193 000
Fastighetslån SEB	2026-12-28	3,18 %	3 149 679	0
Fastighetslån SEB	Löst 2024-06-28		0	2 000 250
Fastighetslån SEB	Löst 2024-12-28		0	900 000
Fastighetslån SEB	Löst 2024-12-28		0	3 149 679
Summa skulder till kreditinstitut			12 846 226	12 864 226

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

* Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer Stibor 3M under bindingstiden.

Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	-105 136	-105 136
Upplupna räntekostnader	-9 504	-7 261
Förutbetalda intäkter	-204 041	-153 099
Upplupna revisionsarvoden	-25 500	-22 800
Upplupna driftskostnader	-98 075	-89 453
Summa	-442 256	-377 749



Underskrifter

Lund enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Johan Risberg
Ordförande

Olivia Silverberg
Ledamot

Filip Larsson
Ledamot

Maria Mellin
Ledamot

Ramona Mattisson
Ledamot

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

Ernst & Young AB
Anders M Jeppsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

10.03.2025 15:34

SENT BY OWNER:

Elliot Hellberg • 07.03.2025 14:13

DOCUMENT ID:

BJ6gZ_ujJe

ENVELOPE ID:

BJnxZu_oye-BJ6gZ_ujJe

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Barabo.pdf

19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
RAMONA VIKTORIA MATTISSON	Signed	07.03.2025 16:47	eID	Swedish BankID (DOB: 1985/06/09)
	Authenticated	07.03.2025 16:35	Low	
FILIP JOHN ANDERS LARSSON	Signed	07.03.2025 16:50	eID	Swedish BankID (DOB: 1998/08/12)
	Authenticated	07.03.2025 16:40	Low	
Ingrid Maria Mellin	Signed	07.03.2025 17:35	eID	Swedish BankID (DOB: 1966/02/07)
	Authenticated	07.03.2025 17:23	Low	
OLIVIA SILVERBERG	Signed	09.03.2025 11:08	eID	Swedish BankID (DOB: 2000/11/08)
	Authenticated	09.03.2025 11:06	Low	
Johan Risberg	Signed	10.03.2025 12:52	eID	Swedish BankID (DOB: 1965/06/21)
	Authenticated	10.03.2025 09:42	Low	
ANDERS JEPPSSON	Signed	10.03.2025 15:34	eID	Swedish BankID (DOB: 1989/02/06)
	Authenticated	10.03.2025 13:32	Low	

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Barabo, org.nr 745000-1057

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Barabo för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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 Bostadsrättsföreningen Barabo för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *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 trygghetssätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Helsingborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Anders M Jeppsson
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 10 mars 2025



Revisionsberättelse Brf Barabo 2024 (1).pdf

(88886 byte)

SHA-512: a28512efcee578ef7d6de68dcab0b321123b7
c1aa751fe63d1187126f186fa30cdabc9e5bf63a2ec0ed
fae8d5e267ed939c6cfabc28b17aebfed1a3bb7b5dfd5

Underskrifter

2025-03-10 15:36:03 (CET)



Anders Jeppsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



RB Barabo

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

SHA-512:

d8739edd2b171ba2964476adf272a86c9430fa7da0444be049bcd89b1b9772bf706ade93de1146f41bcee71763bfcbe801b3c8b6ba5aafed055452ff704bcf4



Om detta kvitto

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

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna 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. De vanligaste avskrivningarna i bostadsrättsförening är avskrivningar av föreningens byggnad respektive installationer. 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 styrelsesamman-sättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel 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 tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar 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 en föreningsstämma 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 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@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

