
Årsredovisning

Bostadsrättsförening
Barcelona
Org nr: 769625-9162

2023-01-01 – 2023-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Revisionsberättelse



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Barcelona får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret

2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Nuvarande ekonomiska plan regisserades 2015-05-29 och nuvarande stadgar registrerades 2020-11-10.

Årets resultat är sämre än föregående det beror främst på högre reparations- och räntekostnader. Räntekostnaderna har ökat med ca 1,2 mkr jämfört med föregående år.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet är 13%, oförändrat sedan förra året.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 372% till 355%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 025 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 210 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 94 m², vilket motsvarar 2 procent av fastighetens totalyta.

Föreningen har totalt åtta laddningsstationer i garaget.

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt att se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll, därför gör styrelsen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Föreningen ska verka efter självkostnadsprincipen och resultatet kan variera under åren beroende på olika åtgärder.

Fastighetsavgifter

Föreningen äger fastigheten Kosterbåten 1 i Malmö kommun som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas adress är Östra Varvsgatan 16 A-H och 18, Klippergatan 6 samt Kostergränd 3 och 5 A-G i Malmö.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.



Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	48
3 rum och kök	16
4 rum och kök	8

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	2

Total tomtarea	2 255 m ²
Total bostadsarea	4 095 m ²
Lokaler hyresrätt	164 m ²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 164 m²

Årets taxeringsvärde	126 847 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	126 847 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Till varje lägenhet hör ett lägenhetsförråd i källaren.

Föreningen har tillgång till 42 garageplatser, varav 2 MC-platser, i ett garage under huset för uthyrning till medlemmar. Platserna i garaget hyrs ut via föreningens helägda parkeringsbolag, Barcelona Parkerings AB med org.nr 559006-6857.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 394 tkr och planerat underhåll för 202 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i april 2023 och visar på ett underhållsbehov på 18 822 tkr de närmaste 30 åren, alltså ca 627 tkr per år. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 312 tkr, 76 kr/kvm.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Underhållsspolning lgh	66 645
Putsning av sockel, skärmväggar m.m	135 249

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ulla Bjärnemalm	Ordförande	2025
Jannika Badin	Sekreterare	2024
Stefan Grundström	Ledamot	2024
Birgitta Lindgren	Ledamot	2025
Johan Fagerström	Ledamot	2025

Styrelsesuppleanter

Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Anton Carlsson	Suppleant	2024
Jonas-Günter Rosenthörn	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Camilla Bakklund, BoRevision AB	Revisor	2024
Afrodita Cristea, BoRevision AB	Revisorsuppleant	2024

Valberedning

Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Teddy Wismar	2024

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening av Ulla Bjärnemalm, Jannika Badin och Johan Fagerström.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Föreningen har under året mottagit el-stöd från staten på 161 652 kr. Föreningen har även under året mottagit bidrag för installation av laddstolpar på 35 494 kr.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 93 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 92 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2023 då avgifterna höjdes med 10%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 30% från och med 2024-01-01.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 819 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)

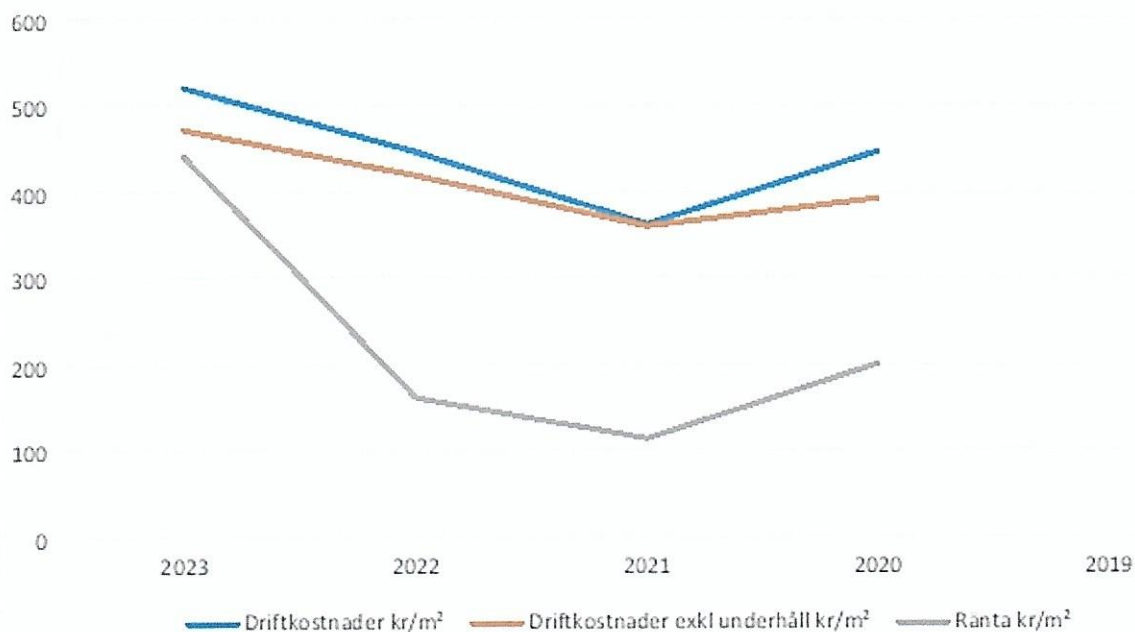
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	4 409	3 846	3 707	3 585	-
Rörelsens intäkter	4 859	4 125	3 941	3 830	-
Resultat efter finansiella poster*	-1 815	-1 123	-727	-1 505	-
Årets resultat	-1 815	-1 123	-727	-1 505	-
Resultat exkl avskrivningar	210	890	1 278	497	-
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-102	591	1 030	497	-
Balansomslutning	178 453	180 496	182 218	183 164	-
Årets kassaflöde	-72	12	741	3 995	-
Soliditet %*	66	67	67	67	-
Likviditet %	13	13	24	20	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	81	84	86	80	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	965	842	827	748	-
Driftkostnader kr/kvm	519	445	360	445	-
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	472	417	357	389	-
Energikostnad kr/kvm*	213	240	187	150	-
Underhållsfond kr/kvm	260	234	192	136	-
Reservering till underhållsfond kr/kvm	73	70	58	-	-
Sparande kr/kvm*	97	237	302	173	-
Ränta kr/kvm	441	160	113	199	-
Skuldsättning kr/kvm*	13 807	13 948	14 077	14 218	-
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	14 360	14 507	14 641	14 788	-
Räntekänslighet %*	14,9	17,2	17,7	19,8	-

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Uppllysning vid förlust:

Resultatet 2023 innebär förlust som huvudsakligen orsakas utav avskrivningarna. Föreningen redovisar i K3-regelverket. I underhållsplanen finns det både planerat underhåll och investeringar. Avsättningarna täcker endast det planerade underhållet och inte investeringarna samt räntor. Sparandet ligger inte i nivå med underhållsplanens krav på långsiktigt sparande. Föreningen är även räntekänsliga vilket påverkar vid omsättning av lån. De framtida ekonomiska åtagandena kommer att finansieras genom avgiftshöjningar. För att inte bygga underhållskostnader framöver behöver föreningen amortera i en högre takt.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	127 000 000	997 328	-6 672 249	-1 123 220
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 123 220	1 123 220
Reservering underhållsfond		312 000	-312 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-201 894	201 894	
Årets resultat				-1 815 138
Vid årets slut	127 000 000	1 107 434	-7 905 575	-1 815 138

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-7 795 469
Årets resultat	-1 815 138
Årets fondreservering enligt underhållsplan	-312 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	201 894
Summa	-9 720 714

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-9 720 714**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 408 917	3 846 309
Övriga rörelseintäkter	Not 3	450 458	278 858
Summa rörelseintäkter		4 859 375	4 125 168
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 204 892	-1 896 387
Övriga externa kostnader	Not 5	-625 306	-595 184
Personalkostnader	Not 6	-99 489	-91 908
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 024 676	-2 013 132
Summa rörelsekostnader		-4 954 362	-4 596 611
Rörelseresultat		-94 988	-471 443
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	156 964	30 362
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 877 114	-682 139
Summa finansiella poster		-1 720 150	-651 777
Resultat efter finansiella poster		-1 815 138	-1 123 220
Årets resultat		-1 815 138	-1 123 220

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	172 979 142	174 981 632
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	243 743	238 100
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	0	63 323
Summa materiella anläggningstillgångar		173 222 885	175 283 055
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	50 000
Summa anläggningstillgångar		173 272 885	175 333 055
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	944	72 004
Övriga fordringar	Not 15	162 885	38 639
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	340 229	305 312
Summa kortfristiga fordringar		504 058	415 955
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 17	1 050 000	0
Summa kortfristiga placeringar		1 050 000	0
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	3 625 847	4 747 357
Summa kassa och bank		3 625 847	4 747 357
Summa omsättningstillgångar		5 179 905	5 163 312
Summa tillgångar		178 452 790	180 496 367

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		127 000 000	127 000 000
Fond för yttre underhåll		1 107 435	997 328
Summa bundet eget kapital		128 107 435	127 997 328
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 905 576	-6 672 249
Årets resultat		-1 815 138	-1 123 220
Summa fritt eget kapital		-9 720 714	-7 795 469
Summa eget kapital		118 386 721	120 201 859
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	19 419 255	19 982 946
Summa långfristiga skulder		19 419 255	19 982 946
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	39 385 946	39 421 914
Leverantörsskulder	Not 20	393 316	171 366
Skatteskulder	Not 21	76 940	71 770
Övriga skulder	Not 22	99 696	113 105
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	690 916	533 407
Summa kortfristiga skulder		40 646 814	40 311 562
Summa eget kapital och skulder		178 452 790	180 496 367



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 815 138	-1 123 220
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	2 024 676	2 013 132
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	209 538	889 912
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-88 103	-40 466
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	371 220	-48 622
Kassaflöde från den löpande verksamheten	492 655	800 824
Investeringsverksamheten		
Investeringar i installationer	0	-175 216
Investeringar i pågående byggnation	63 323	-63 323
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	63 323	-238 539
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-599 659	-550 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-599 659	-550 000
Årets kassaflöde	-71 510	12 285
Likvidamedel vid årets början	4 747 358	4 735 073
Likvidamedel vid årets slut	4 675 847	4 747 357

Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se notföreteckning



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader stomme	Linjär	120
Byggnader stomkompletteringar	Linjär	120
Byggnader specialanpassningar	Linjär	120
Byggnader tak	Linjär	50
Byggnader fasad	Linjär	50
Byggnader elinstallationer	Linjär	40
Laddstolpar	Linjär	40
Utökning laddstolpar	Linjär	10
Brandlarm garage	Linjär	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar.



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 352 979	3 048 420
Hyror, bostäder	17 000	16 400
Hyror, lokaler	267 312	239 973
Hyror, garage	313 164	297 614
Hyror, övriga	21 204	13 134
Rabatter	0	-8 814
Vattenavgifter	98 528	39 437
Elavgifter	305 094	166 580
Debiterad fastighetsskatt	33 636	33 565
Summa nettoomsättning	4 408 917	3 846 309

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	193 536	193 536
Övriga ersättningar*	85 025	50 205
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-14	-10
Erhållna statliga bidrag**	161 652	0
Övriga rörelseintäkter	10 258	35 128
Summa övriga rörelseintäkter	450 458	278 858

* Avser pant- och överlåtelseintäkter samt övernattnings- och turistlägenhet.

**El-stöd



Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-201 894	-118 546
Reparationer	-394 162	-241 374
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-38 470	-38 470
Försäkringspremier	-53 641	-50 619
Kabel- och digital-TV*	-266 936	-128 439
Systematiskt brandskyddsarbete	-4 763	-24 218
Serviceavtal	-103 555	-54 560
Obligatoriska besiktningar	-32 208	-28 508
Bevakningskostnader	0	-2 676
Snö- och halkbekämpning	-69 060	-32 284
Förbrukningsinventarier	-15 086	-16 363
Fordons- och maskinkostnader	-77	0
Vatten	-205 913	-179 372
Fastighetsel	-422 821	-585 604
Uppvärmning	-280 556	-257 963
Sophantering och återvinning	-69 801	-60 266
Förvaltningsarvode drift	-45 949	-77 125
Summa driftskostnader	-2 204 892	-1 896 387

*Felutställd kredit av leverantör därav lägre kostnad 2022 och högre kostnad 2023.
Faktisk kostnad är 195 544 för 2022 och faktisk kostnad är 199 831 kr för 2023.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-516 594	-499 724
Resekostnader	0	-99
Annonsering och reklam	-6 564	0
IT-kostnader	-5 250	0
Arvode, yrkesrevisor	-21 850	-28 118
Övriga förvaltningskostnader	-40 232	-19 035
Kreditupplysningar	-2 068	-2 204
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-27 983	-19 306
Representation	-117	0
Kontorsmateriel	-1 390	0
Telefon och porto	-300	0
Bankkostnader	-2 958	-3 065
Övriga externa kostnader	0	-23 634
Summa övriga externa kostnader	-625 306	-595 184

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-52 500	-48 300
Sammanträdesarvoden	-31 200	-25 200
Sociala kostnader	-15 789	-18 408
Summa personalkostnader	-99 489	-91 908

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 002 490	-2 002 490
Avskrivning Installationer	-22 186	-10 642
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 024 676	-2 013 132

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	155 562	30 279
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	185	61
Övriga ränteintäkter	1 217	22
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	156 964	30 362

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 876 232	-681 978
Övriga räntekostnader	-882	-161
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 877 114	-682 139

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	144 064 040	144 064 040
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	144 064 040	144 064 040
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-14 017 425	-12 014 935
	-14 017 425	-12 014 935
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 002 490	-2 002 490
	-2 002 490	-2 002 490
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-16 019 915	-14 017 425
Restvärde enligt plan vid årets slut	172 979 142	174 981 632
Varav		
Byggnader	128 044 125	130 046 615
Mark	44 935 017	44 935 017
Taxeringsvärden		
Bostäder	123 000 000	123 000 000
Lokaler	3 847 000	3 847 000
Totalt taxeringsvärde	126 847 000	126 847 000
<i>varav byggnader</i>	<i>94 375 000</i>	<i>94 375 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>32 472 000</i>	<i>32 472 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Installationer	250 466	75 250
	250 466	75 250
Årets anskaffningar		
Installationer	27 829	175 216
	27 829	175 216
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	27 829	175 216
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-12 367	-1 724
	-12 367	-1 724
Årets avskrivningar		
Installationer	-22 186	-10 642
	-22 186	-10 642
Ackumulerade avskrivningar		
Installationer	-34 552	-12 367
	-34 552	-12 367
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-34 552	-12 367
Restvärde enligt plan vid årets slut	243 743	238 100
Varav		
Installationer	243 743	238 100

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	63 323	0
Årets ombyggnad	0	63 323
Bidrag laddstolpar*	-35 494	0
Aktivering	-27 829	0
Summa Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	0	63 323
<i>*Installation av 4 laddstolpar.</i>		

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	50 000	50 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	50 000	50 000



Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	944	72 004
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	944	72 004

Not 15 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	162 885	21 744
Andra kortfristiga fordringar	0	16 895
Summa övriga fordringar	162 885	38 639

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	4 607	0
Förutbetalda försäkringspremier	47 820	44 077
Förutbetalt förvaltningsarvode	133 099	127 765
Förutbetald renhållning	1 912	1 788
Förutbetald kabel-tv-avgift	16 774	16 774
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	136 017	114 908
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	340 229	305 312

Not 17 Övriga kortfristiga placeringar

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristiga placeringar	1 050 000	0
Summa övriga kortfristiga placeringar	1 050 000	0

Not 18 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	1 843	1 753
Transaktionskonto	3 624 004	4 745 604
Summa kassa och bank	3 625 847	4 747 357



Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	58 805 201	59 404 860
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-200 000	-600 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-39 185 946	-20 182 946
Långfristig skuld vid årets slut	19 419 255	19 982 946

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
DANSKE BANK	3,48%	2023-03-31	19 352 659	-19 352 659	0	0
SWEDBANK	4,50%	2024-03-28	0	19 353 000	150 000	19 203 000
DANSKE BANK	3,91%	2024-12-30	20 182 946		250 000	19 982 946
SWEDBANK	3,48%	2025-12-22	19 819 255	0	200 000	19 619 255
Summa			59 404 860	341	600 000	58 805 201

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 39 385 946 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 20 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	393 316	171 366
Summa leverantörsskulder	393 316	171 366

Not 21 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	76 940	71 770
Summa skatteskulder	76 940	71 770

Not 22 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga skulder	0	15 550
Mottagna depositioner	20 000	19 500
Skuld för moms	79 696	78 115
Avräkning hyror och avgifter	0	-60
Summa övriga skulder	99 696	113 105

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	23 958	8 745
Upplupna driftskostnader	25 973	10 046
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	5 876	0
Upplupna elkostnader	41 396	99 682
Upplupna vattenavgifter	54 857	0
Upplupna värmekostnader	41 128	36 101
Upplupna kostnader för renhållning	7 752	0
Upplupna revisionsarvoden	21 000	19 059
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	300
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 873	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	462 104	359 475
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	690 916	533 407

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	62 000 000	62 000 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Malmö 2024-05-04

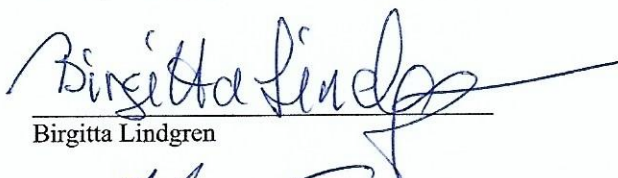
Ort och datum



Ulla Bjärnemalm



Janika Badin



Birgitta Lindgren



Johan Fagerström



Stefan Grundström

Min revisionsberättelse har lämnats

6/5 - 2024

BoRevision AB



Camilla Bakklund
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Barcelona, org.nr. 769625-9162

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Barcelona 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 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Barcelona för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd 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 revisionsd 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 överträdelse 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.

Malmö den 6/5-2024



Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor