


Årsredovisning för
Brf Ehrenberg 11

716407-1271

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8
 Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ehrenberg 11, 716407-1271, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades 1982-08-24 och nuvarande stadgar registrerades 2007-10-19 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag dvs. en äkta bostadsrättsförening.

Fakta om fastigheten

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ehrenberg 11	1982	Lund

Fastigheten är försäkrad via IF och ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Fastighetens värdeår är 1940.

Byggnadens totalyta är 1 076 kvadratmeter enligt taxeringsbeskedet.

Lägenheter

Föreningen har 19 lägenheter med bostadsrätt och är klassade som flerbostadshus.

Bostadsrättsmedlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 19 st.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	4 st
2 rok	10 st
3 rok	3 st
4 rok	1 st
5 rok	1 st

Under räkenskapsåret har inga överlåtelse skett.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen.

Styrelsen

Elias Vahman	Ordförande
Mattias Hilding	Vice ordförande
Marianne Alanko Blomé	Ledamot
Maja Andreani	Ledamot
Karin Sjöberg	Ledamot

Emma Wijkander	Suppleant
Ellinor Järnum	Suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret avhållit fyra protokollförda möten och tolv beslut per capsulam. Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-14.

Valberedning

Styrelsen

Revisorer

Mia Funder, Axion AB Ordinarie Extern

Förvaltning

Reko Förvaltning AB sköter den ekonomiska förvaltningen och lägenhetsregister inkl. panter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Målning av balkongdörrar och installation av robotgräsklippare.

Medlemsinformation

Årsavgifterna höjdes med 5 % from 1 januari 2023 och höjs med 5 % from 1 januari 2024.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	879 112	834 030	835 123	836 076
Resultat efter finansiella poster	-131 755	14 098	-1 844 645	78 794
Soliditet %	22,2	23,5	24	20
Årsavgift per m ² upplåten med bostadsrätt	817	775	776	777
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	99	100	100	99,9
Skuldsättning per m ²	3 648	3 769	3 890	4 011
Skuldsättning per m ² upplåten med bostadsrätt	3 648	3 769	3 890	4 011
Sparande per m ²	164	221	247	254
Energikostnad per m ²	256	254	255	226
Räntekänslighet %	4,5	4,9	5	5,2

Uppllysning vid förlust

Föreningen uppvisade en förlust på 131 755 kr under verksamhetsåret 2023. Styrelsen har identifierat flera anledningar till detta. För det första har föreningen rörlig ränta på sina lån. Med anledning av räntehöjningarna under 2023 har föreningens räntekostnader ökat under året. Räntekostnaderna ökade mer än budgeterat. Efter förhandling med långgivaren Länsförsäkringar nu i februari 2024 uppnåddes en överenskommelse om en räntesänkning med 100 punkter från 5,99 % till 4,99 %, gäller från februari 2024. Förhoppningsvis ser vi ett mer stabilt ränteläge i fortsättningen och eventuellt fortsatta räntesänkningar under 2024.

För det andra har föreningen utfört vissa renoveringsarbeten på föreningens bostadshus. Bl.a. har föreningens balkongdörrar målats.

Styrelsen val att höja årsavgiften vid årsskiftet är avsedd att möta de högre kostnaderna framöver och framtida underhållsåtgärder.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskrivnings- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat
Belopp vid årets ingång	519 500	338 764	426 307	6 153
Balanseras i ny räkning				14 098
Upplösning av uppskrivningsfond		-30 303		30 303
Reservering			24 150	-24 150
Belopp vid årets utgång	519 500	308 461	450 457	26 404

	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	14 098
Balanseras i ny räkning	-14 098
Årets resultat	-131 755
Belopp vid årets utgång	-131 755

Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämmans förfogande står följande medel:</i>	
Balanserat resultat	20 251
Årets resultat	-131 755
Summa	-111 504
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</i>	
Avsättning till fond för yttre underhåll	24 150
Anspråktagande av uppskrivningsfond	-30 303
Balanseras i ny räkning	-105 351
Summa	-111 504

M

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>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	879 112	834 030
Övriga rörelseintäkter		8 341	180
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		887 453	834 210
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-493 147	-416 731
Övriga externa kostnader	4	-75 203	-59 593
Personalkostnader		-33 660	-30 456
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-224 323	-224 323
Summa rörelsekostnader		-826 333	-731 103
Rörelseresultat		61 120	103 107
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 389	66
Räntekostnader och liknande resultatposter		-194 264	-89 075
Summa finansiella poster		-192 875	-89 009
Resultat efter finansiella poster		-131 755	14 098
Resultat före skatt		-131 755	14 098
Årets resultat		-131 755	14 098

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	4 994 077	5 218 400
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		4 994 077	5 218 400
Summa anläggningstillgångar		4 994 077	5 218 400
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	0
Övriga fordringar		25 696	24 868
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		16 813	40 994
Summa kortfristiga fordringar		42 509	65 862
Kassa och bank			
Kassa och bank		253 463	263 455
Summa kassa och bank		253 463	263 455
Summa omsättningstillgångar		295 972	329 317
SUMMA TILLGÅNGAR		5 290 049	5 547 717

M

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		519 500	519 500
Uppskrivningsfond	6	308 461	338 764
Fond för yttre underhåll		450 457	426 307
Summa bundet eget kapital		1 278 418	1 284 571
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		26 404	6 153
Årets resultat		-131 755	14 098
Summa fritt eget kapital		-105 351	20 251
Summa eget kapital		1 173 067	1 304 822
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	3 795 190	3 925 234
Summa långfristiga skulder		3 795 190	3 925 234
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		130 044	130 044
Leverantörsskulder		32 338	36 642
Skatteskulder		3 853	2 714
Övriga skulder		8 062	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		147 495	148 261
Summa kortfristiga skulder		321 792	317 661
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 290 049	5 547 717

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	61 120	103 107
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
Avskrivningar och nedskrivningar	224 323	224 323
Erhållen ränta	1 389	66
Erlagd ränta	-194 264	-89 075
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	92 568	238 421
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	23 353	-4 663
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder	4 130	39 761
Kassaflöde från den löpande verksamheten	120 051	273 519
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-130 044	-130 044
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-130 044	-130 044
Årets kassaflöde	-9 993	143 475
Likvida medel vid årets början	263 455	119 980
Likvida medel vid årets slut	253 462	263 455

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 för kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

<i>Avskrivningar</i>	<i>År</i>
Byggnader	66
Sophus	20
Fasad	30
Fönster	25
Balkonger	29

Not 2 Nettoomsättning

	<i>2023-01-01 - 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01 - 2022-12-31</i>
Årsavgifter	879 112	834 030
Summa	879 112	834 030

Not 3 Driftskostnader

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Gård	8 316	9 500
Serviceavtal	10 018	10 104
Förbrukningsmaterial	1 007	
Reparationer fastighet	9 459	10 791
Underhåll fastighet	91 825	
Ei	30 866	38 603
Värme	207 999	197 158
Vatten	36 210	37 417
Renhållning	30 806	25 987
Försäkring	23 706	22 936
Kabel-TV	12 744	35 374
Fastighetsskatt	30 191	28 861
Summa	493 147	416 731

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Datakommunikation	1 721	696
Föreningskostnader	328	376
Styrelsekostnader	800	800
Extern revsior	17 213	18 066
Förvaltningskostnader	43 836	37 955
Konsultarvode	9 500	
Bankkostnader	1 804	1 700
Summa	75 202	59 593

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 040 902	8 040 902
Utgående anskaffningsvärden	8 040 902	8 040 902
Ingående avskrivningar	-2 822 502	-2 598 178
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-224 323	-224 323
Utgående avskrivningar	-3 046 825	-2 822 501
Redovisat värde	4 994 077	5 218 401
Taxeringsvärde		
Byggnader	10 800 000	10 800 000
Mark	11 200 000	11 200 000
Summa taxeringsvärde	22 000 000	22 000 000

Not 6 Uppskrivningsfond

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	338 764	2 000 000
Förändringar av uppskrivningsfond		
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-30 303	-30 303
lanspråktaget för täckande av förlust		-1 630 933
Belopp vid årets utgång	308 461	338 764

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	2023-12-31	2022-12-31
Länsförsäkringar	5,99	2024-01-31	2 304 704	2 384 708
Länsförsäkringar	5,99	2024-01-31	1 620 530	1 670 570
Kortfristig del av lång skuld			-130 044	-130 044
Summa			3 795 190	3 925 234

Kommentar till not

Lånen ligger på 3-månaders rörlig ränta och räntan per 1 februari 2024 är 4,99 %.

Not 8 Ställda säkerheter


	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	4 925 700	4 925 700
Summa ställda säkerheter	4 925 700	4 925 700

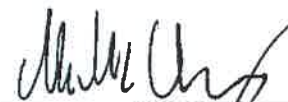
Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut


Byte av ordförande gjordes under januari 2024 till Marianne Alanko Blomé.
Inga större planerade underhåll. Översyn av tak är eventuellt aktuellt på sikt.

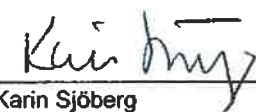
Underskrifter


Lund 9/4 2024


Marianne Alankö Blomé Datum
Styrelseordförande

 5/4
Mattias Hilding Datum
Styrelseledamot

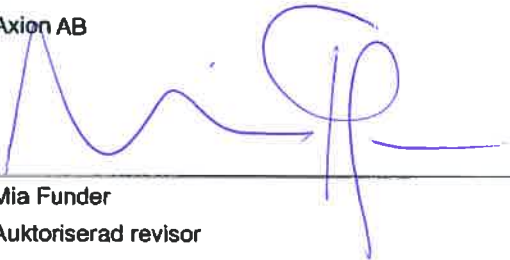

Maja Andreani Datum
Styrelseledamot

 9/4
Karin Sjöberg Datum
Styrelseledamot


Elias Vahman Datum
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20 april 2024

Axion AB


Mia Funder
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ehrenberg 11, org.nr 716407-1271

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ehrenberg 11 för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Ehrenberg 11 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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

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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ehrenberg 11 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

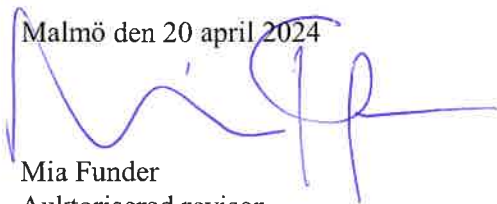
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Malmö den 20 april 2024



Mia Funder
Auktoriserad revisor