



Välkommen till årsredovisningen för Brf Hallen nr 7

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Helsingborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-11-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-04-06 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-02 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
HALLEN 7	1989	Helsingborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos S&P Insurance Consulting AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1930 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1987

Föreningen har 17 bostadsrätter om totalt 1 603 kvm och 2 lokaler om 101 kvm. Byggnadernas totalyta är 1704 kvm.

Styrelsens sammansättning

Martin Sivik	Ordförande
Carl-Åke Stefan Bergendorff	Kassör
Anette Hammar	Vice Ordförande
Anna Magdalena Klintheim	Styrelseledamot
Max Zetterman	Styrelseledamot
Hardy Nordling Israelsson	Suppleant

Valberedning

Styrelsen

Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Kjell Per Gunnar Ericsson Revisor
Linn Gärtner Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

2023	●	Automatisk dörröppning av porten
2022	●	Nytt inpasseringssystem till porten
2021	●	Målning av entré och trapphus Rörelsestyrd LED-belysning i trapphus och entré installerad
2018-2020	●	Balkongrenovering
2018	●	Renovering av yttertak
2017	●	Uppgradering av hiss
2014-2015	●	Målning av fönster och balkongdörrar
2007	●	Byte av fjärrvärmeanläggning
2003	●	Omputsning av fasad
1987	●	Rörstambyte Elstambyte Nyinstallation hiss Nya balkonger

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning SBC

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 2%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 25 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 24 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 395 704	1 241 853	1 252 178	1 224 147
Resultat efter fin. poster	265 195	-148 490	27 263	130 566
Soliditet (%)	55	53	53	53
Yttre fond	852 083	634 028	622 160	551 440
Taxeringsvärde	33 216 000	33 216 000	28 723 000	28 723 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	654	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	70,1	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 350	3 609	3 703	3 797
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 301	3 395	3 483	3 571
Sparande per kvm totalyta, kr	344	27	254	286
Elkostnad per kvm totalyta, kr	95	87	44	31
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	123	108	102	88
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	39	34	30	23
Energikostnad per kvm totalyta, kr	258	229	177	142
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,31	-	-	-
Räntekänslighet (%)	5,12	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	7 250 600	-	-	7 250 600
Upplåtelseavgifter	607 600	-	-	607 600
Fond, yttre underhåll	634 028	-47 600	265 115	852 083
Balanserat resultat	-1 560 795	-101 430	-265 115	-1 927 340
Årets resultat	-148 490	148 490	265 195	265 195
Eget kapital	6 782 943	0	265 195	7 048 139

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 662 225
Årets resultat	265 195
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-265 115
Totalt	-1 662 145

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	178 251
Balanseras i ny räkning	-1 483 894

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 395 704	1 241 853
Övriga rörelseintäkter	3	171 636	35 937
Summa rörelseintäkter		1 567 340	1 277 790
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 044 245	-1 082 831
Övriga externa kostnader	9	-70 053	-126 142
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-142 068	-148 147
Summa rörelsekostnader		-1 256 367	-1 357 120
RÖRELSERESULTAT		310 973	-79 330
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		28 614	7 019
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-74 392	-76 178
Summa finansiella poster		-45 778	-69 160
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		265 195	-148 490
ÅRETS RESULTAT		265 195	-148 490

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	11 130 974	11 267 906
Markanläggningar	12	9 897	11 133
Maskiner och inventarier	13	8 775	12 675
Summa materiella anläggningstillgångar		11 149 646	11 291 714
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		11 151 646	11 293 714
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5 228	28 887
Övriga fordringar	15	1 177 514	911 403
Summa kortfristiga fordringar		1 182 742	940 290
Kassa och bank			
Kassa och bank		521 516	508 178
Summa kassa och bank		521 516	508 178
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 704 257	1 448 468
SUMMA TILLGÅNGAR		12 855 903	12 742 182

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 858 200	7 858 200
Fond för yttre underhåll		852 083	634 028
Summa bundet eget kapital		8 710 283	8 492 228
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 927 340	-1 560 795
Årets resultat		265 195	-148 490
Summa fritt eget kapital		-1 662 144	-1 709 285
SUMMA EGET KAPITAL		7 048 139	6 782 943
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	3 841 800	5 624 800
Summa långfristiga skulder		3 841 800	5 624 800
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	1 783 000	150 000
Leverantörsskulder		58 847	60 525
Skatteskulder		2 874	1 824
Övriga kortfristiga skulder		20 000	20 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	101 244	102 090
Summa kortfristiga skulder		1 965 965	334 439
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 855 903	12 742 182

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	310 973	-79 330
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	142 068	148 147
	453 041	68 817
Erhållen ränta	28 614	7 019
Erlagd ränta	-74 420	-76 206
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	407 235	-371
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	16 642	-4 123
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-1 446	31 429
Kassaflöde från den löpande verksamheten	422 431	26 935
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-150 000	-150 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-150 000	-150 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	272 431	-123 065
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 419 310	1 542 376
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 691 741	1 419 310

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Hallen nr 7 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Markanläggningar	2,7 %
Maskiner	10 %
Byggnad	0,9 - 2,7 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	956 010	937 271
Årsavgifter lokaler	142 860	140 053
Hysesintäkter lokaler	114 168	107 889
Deb. fastighetsskatt	4 968	0
Hyror reklamplats/antennplats	38 797	35 000
Vatten	15 732	0
El	122 604	19 000
Påminnelseavgift	480	0
Dröjsmålsränta	84	0
Pantsättningsavgift	0	2 625
Öres- och kronutjämning	1	15
Summa	1 395 704	1 241 853

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	128 090	29 933
Elstöd	43 546	0
Övriga intäkter	0	6 004
Summa	171 636	35 937

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	28 206	0
Fastighetsskötsel utöver avtal	5 858	1 758
Städning enligt avtal	22 834	0
Hissbesiktning	4 328	4 045
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	13 433
Brandskydd	9 456	7 256
Gårdkostnader	1 599	17 150
Gemensamma utrymmen	0	1 188
Sophantering	0	2 875
Snöröjning/sandning	28 919	12 174
Serviceavtal	2 807	6 568
Förbrukningsmaterial	2 427	1 828
Summa	106 434	68 274

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Bostadsrättslägenheter	0	277 122
Tvättstuga	3 350	1 824
Trapphus/port/entr	0	26 423
Dörrar och lås/porttele	71 896	5 794
VVS	2 250	38 645
Värmeanläggning/undercentral	0	21 877
Ventilation	1 375	0
Elinstallationer	3 429	0
Hissar	28 917	21 690
Summa	111 217	393 375

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Entr/trapphus	46 216	0
VVS	70 637	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	47 060
Fönster	61 398	0
Summa	178 251	47 060

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	162 457	148 321
Uppvärmning	186 938	183 925
Gas	23 250	0
Vatten	66 342	57 177
Sophämtning/renhållning	75 831	60 305
Summa	514 818	449 727

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	36 881	32 071
Kabel-TV	38 062	34 915
Bredband	588	464
Fastighetsskatt	57 995	56 945
Summa	133 526	124 395

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	313
Tele- och datakommunikation	441	279
Styrelseomkostnader	6 284	4 455
Fritids och trivselkostnader	1 699	6 475
Föreningskostnader	1 448	942
Förvaltningsarvode enl avtal	51 274	105 965
Administration	1 142	3 184
Konsultkostnader	3 236	0
Bostadsrätterna Sverige	4 530	4 530
Summa	70 053	126 142

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	74 392	76 160
Övriga räntekostnader	0	18
Summa	74 392	76 178

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	14 650 490	14 650 490
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	14 650 490	14 650 490
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 382 584	-3 240 163
Årets avskrivning	-136 932	-142 421
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 519 516	-3 382 584
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	11 130 974	11 267 906
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 467 868</i>	<i>2 467 868</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	21 208 000	21 208 000
Taxeringsvärde mark	12 008 000	12 008 000
Summa	33 216 000	33 216 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR

	2023	2022
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	45 625	45 625
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	45 625	45 625
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-34 492	-33 260
Årets avskrivning	-1 236	-1 232
Utgående ackumulerad avskrivning	-35 728	-34 492
Utgående restvärde enligt plan	9 897	11 133

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	98 250	98 250
Utgående anskaffningsvärde	98 250	98 250
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-85 575	-81 081
Avskrivningar	-3 900	-4 494
Utgående avskrivning	-89 475	-85 575
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	8 775	12 675

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 000	2 000
Summa	2 000	2 000

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	327	271
Klientmedel	0	205 494
Övriga kortfristiga fordringar	6 961	0
Transaktionskonto	105 367	0
Borgo räntekonto	1 064 859	705 639
Summa	1 177 514	911 403

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-06-01	1,05 %	624 000	656 000
Handelsbanken	2024-03-01	1,08 %	645 000	685 000
Handelsbanken	2024-03-30	1,06 %	464 000	492 000
Handelsbanken	2026-09-30	1,41 %	3 891 800	3 941 800
Summa			5 624 800	5 774 800
Varav kortfristig del			1 783 000	150 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 874 800 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	546	574
Förutbet hyror/avgifter	100 698	101 516
Summa	101 244	102 090

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	7 727 000	7 727 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Helsingborg

Anette Hammar
Vice Ordförande

Anna Magdalena Klintheim
Styrelseledamot

Carl-Åke Stefan Bergendorff
Kassör

Martin Sivik
Ordförande

Max Zetterman
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Kjell Per Gunnar Ericsson
Revisor

Linn Gärtner
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
20.05.2024 12:18

SENT BY OWNER:
Anna Edholm • 14.05.2024 12:42

DOCUMENT ID:
By-hMxpl7C

ENVELOPE ID:
S1nMITIXA-By-hMxpl7C

DOCUMENT NAME:
Brf Hallen nr 7, 716407-3335 - Årsredovisning 2023.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANETTE HAMMAR Anettehammar63@gmail.com	Signed Authenticated	14.05.2024 12:49 14.05.2024 12:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/02/15) IP: 83.250.85.138
2. Carl-Åke Stefan Bergendorff stefan.bergendorff6@gmail.com	Signed Authenticated	14.05.2024 13:57 14.05.2024 13:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/03/04) IP: 188.148.105.103
3. Lars Martin Sivik sivikmartin76@gmail.com	Signed Authenticated	14.05.2024 14:50 14.05.2024 14:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/10/01) IP: 81.225.190.118
4. Anna Magdalena Klintheim magdalenarostrom@gmail.com	Signed Authenticated	15.05.2024 13:02 15.05.2024 12:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/01/03) IP: 83.248.8.184
5. MAX ZETTERMAN max.zetterman@hotmail.com	Signed Authenticated	20.05.2024 10:00 15.05.2024 20:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/11/22) IP: 217.61.226.206
6. Kjell Per Gunnar Ericsson Kjell.ericsson.hbg@outlook.com	Signed Authenticated	20.05.2024 10:22 20.05.2024 10:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1943/11/13) IP: 81.18.202.72
7. LINN MARIA GÄRTNER linn.gartner@impius.se	Signed Authenticated	20.05.2024 12:18 20.05.2024 12:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/12/27) IP: 90.235.10.231

* 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 FÖR BOSTADSRÄTTS FÖRENINGEN HALLEN NR 7 FÖR VERKSAMHETSÅRET 2023.

Undertecknade revisorer, av föreningen utsedda att granska räkenskaper och förvaltning, får efter fullgjort uppdrag avge följande revisionsberättelse:

Vi har granskat föreningens räkenskaper och gått igenom protokoll och andra handlingar, som lämnar upplysningar om föreningens ekonomi och förvaltning.

Räkenskaperna är förda med ordning och noggrannhet, inkomster, utgifter och banktillgodohavande är styrkta med adekvata verifikationer.

Vi anser att årsredovisningen överensstämmer med verkligheten och ger en riktig bild av föreningens ekonomiska ställning och resultat.

Vi har funnit ett flertal omständigheter i styrelsens förvaltning som ger anledning till kritik.

I styrelseprotokoll nr 2023-33 står följande:

”Mötet beslöt att Max Zetterman ensam kan teckna föreningen hos Swedbank och andra finansinstitut”.

I föreningens stadgar §18 står följande: ”Föreningens firma tecknas -förutom av styrelsen – av två styrelseledamöter i förening”.

Protokollet är varken undertecknat eller justerat. Det är inte möjligt för styrelsen att ändra firmatecknare. Beslutet är därför ogiltigt.

I föreningens stadgar §18 står följande: ”Vid styrelsens sammanträden skall protokoll föras, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen skall förvaras på ett betryggande sätt och föras i nummerföljd”. Nio av protokollen är varken undertecknade eller justerade. Dessutom saknas protokoll nr 2023-43.

Enligt föreningens stadgar ska förvärvaren av bostadsrätt ansöka om medlemskap i föreningen och styrelsen skall snarast pröva frågan om medlemskap. Ordföranden Martin Sivik har på egen hand i förväg beviljat medlemskap för tre personer. Styrelsen har i efterhand beviljat medlemskap.

Enligt Bostadsrättslagen 7 kap. 10 § får en bostadsrätthavare upplåta sin lägenhet i andra hand till någon annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke.

Benjamin Sukurica, som äger bostadsrätten till lägenhet nr 16, har haft styrelsens tillstånd till upplåtelse i andra hand t.o.m. 2023-07-10 för Carl Fritzon. Innan tillståndet gick ut, flyttade andra personer in i lägenheten. Benjamin Sukurica har fortsatt att upplåta sin lägenhet i andra hand utan styrelsens tillstånd. För närvarande är fyra personer inklusive förre ägaren folkbokförda på lägenheten. Att ha okända personer i fastigheten skapar otrygghet i boendemiljön och är en olägenhet för föreningen. Styrelsen har inte vidtagit tillräckliga åtgärder för att rättelse ska göras.

Ordföranden Martin Sivik har erhållit överlåtelseavtal, meddelande om avnotering av pantsättning och meddelande om ändring av fakturaadress till Telia, som blivit "liggande" utan åtgärder och orsakat problem för medlemmar och styrelse.

Vi tillstyrker att resultaträkningen och balansräkningen fastställs.

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2035. Varje år avsätts till fonden för yttre underhåll medel, som ska användas till det underhåll, som ska utföras enligt underhållsplanen.

Syftet med fonden för yttre underhåll är att säkerställa utrymme i balansräkningen för kommande yttre underhåll.

Vi anser att styrelsens förslag att av fond till yttre underhåll ianspråkta 178.251 kr inte är förenligt med underhållsplanen, eftersom medel i fonden för yttre underhåll inte ska användas till kostnader för annat underhåll än det som är specificerat i underhållsplanen.

Vi föreslår i stället att inga medel ianspråkta av fonden för yttre underhåll.

Ordföranden ska leda styrelsens arbete och bland annat säkerställa att lagar och föreningens stadgar efterlevs.

Vi anser att de omständigheter, som redovisats ovan, är särskilt besvärande för styrelsens ordförande och avstyrker därför att Martin Sivik beviljas ansvarsfrihet, medan vi tillstyrker att styrelsens övriga ledamöter beviljas ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2023.

Helsingborg den 13 maj 2024.

Kjell Ericsson

Linn Gärtner



Document history

COMPLETED BY ALL:
24.05.2024 14:02

SENT BY OWNER:
Anna Edholm • 14.05.2024 12:42

DOCUMENT ID:
S1Q3flaeXC

ENVELOPE ID:
SkInGgpeXA-S1Q3flaeXC

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse Hallen Nr 7-2023-PDF.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kjell Per Gunnar Ericsson Kjell.ericsson.hbg@outlook.com	Signed Authenticated	20.05.2024 10:20 20.05.2024 10:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1943/11/13) IP: 81.18.202.72
2. LINN MARIA GÄRTNER linn.gartner@impius.se	Signed Authenticated	24.05.2024 14:02 24.05.2024 14:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/12/27) IP: 82.209.153.46

* 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