



Välkommen till årsredovisningen för Brf Cedern

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
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. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1930-12-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1931-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-30 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
CEDERN 7	1930	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Proinova AB.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1931 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1931.

Föreningen upplåter 48 lägenheter och en lokal med bostadsrätt. Byggnadens totalyta är 2 855 kvm, varav 2 660 kvm utgör boyta och 195 kvm lokalyta.

Styrelsens sammansättning

Andrea Gicic	Ordförande
Elin Karlsson	Styrelseledamot
Hans-Erik Stadler	Styrelseledamot
Måns Gillborg	Styrelseledamot
Younes Chraibi Ottosson	Styrelseledamot
Truls Klasén	Suppleant
Sanna Hansson Parvizi	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, samt två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Magnus Haak Auktoriserad revisor Cederblads Revisionsbyrå AB

Sammanträden och styrelsemöten

Extra föreningsstämma hölls 2024-05-05. För att uppdatera val av revisor.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-04.

Extra föreningsstämma hölls 2024-07-30. För att godkänna den reviderade årsredovisningen.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071.

Utförda historiska underhåll

- 2003** ● Elstambyte - 3-Fas till alla. Elmätning i källare.
- 2004** ● Renovering av balkonger - Är renoverade
- 2005** ● Fönsterrenovering - Gjord hösten 2005
Renovering av gården - Renovering av gården under 2005
Underhållsplanen - Upprättad, ungefärlig 2005-2010
- 2009** ● Rörstambyte - Stamrenovering av vattenledningar
- 2010** ● Underhållsplan - Upprättad mha konsult från ÅF 2021-2030
Underhållsplan - Upprättad mha konsult från ÅF 2011-2020
- 2011** ● Relining avlopp - Svensk Rörinfodring inklusive samlingsstammar
Renovering tak - Inre halvan
Renovering av värmesystem - Ny värmecentral, samt termostater på radiatorer
- 2011-2013** ● Renovering av fönster & balkongdörrar - Yttersidorna bekostas av föreningen. Ev. insidor av ägare.
- 2011-2014** ● Renovering av fönster - Renovering av båge och karm
- 2012** ● Målning av fasaden - Uppfräschning, återställande till original
- 2014** ● Obligatorisk ventilationskontroll - I samband med detta gjordes rensning av imkanaler
- 2017-2018** ● Målning av trapphus - Uppfräschning av samtliga trapphus i samband med dörrbyte
Byte till säkerhetsdörrar - Byte till säkerhetsdörrar i samtliga trapphus
- 2018** ● Renovering av tvättstuga - Lagt in klinkers, målat väggar och nya maskiner
Målning av källare - Uppfräschning, återställande till original
- 2019** ● Ytterdörrar - Byte av glasfönster i dörrar
Stora entrén - Ny belysning
Stora entrén - Omfogning av tegel
Säkerhetslås / kodlås - Byte av kodlås på samtliga ytterdörrar

2020 ● Målningsarbete på externa dörrar
Utökat duvskydd - Innätning av balkonger och piggnig av fönsterbläck
Målningsarbete/ restaurering av konstmålning

2023 ● OVK

Planerade underhåll

2024 ● Rensning av ventilationskanaler
Besiktning av elsystem
Tätning och målning av tak

Avtal med leverantörer

Fastighetsförvaltning	Triennium
Revision	Cederblad&co

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 5%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 84 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 85 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 074 719	1 971 631	1 771 953	1 767 829
Resultat efter fin. poster	-22 814	135 691	5 677	270 017
Soliditet (%)	0	0	0	0
Yttre fond	2 623 978	1 775 348	958 418	109 788
Taxeringsvärde	42 774 000	42 774 000	42 774 000	36 596 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	717	685	611	611
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,8	99,0	98,4	98,2
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 706	3 737	3 779	3 806
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 706	3 737	3 779	3 806
Sparande per kvm totalyta, kr	74	96	51	143
Elkostnad per kvm totalyta, kr	27	25	35	25
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	177	153	137	135
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	62	51	55	40
Energikostnad per kvm totalyta, kr	266	230	226	200
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,62	1,85	-	-
Räntekänslighet (%)	5,16	5,45	6,18	6,23

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.

Upplysning vid förlust

Föreningens negativa resultat för räkenskapsåret beror huvudsakligen på att projekteringen av den planerade takreoveringen 2025 inleddes redan under 2024, samt på ökade räntekostnader till följd av förändrade lånevillkor. För att stärka föreningens ekonomi har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning om 5% från och med den 1 januari 2025.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	138 580	-	-	138 580
Fond, yttre underhåll	1 775 348	-	848 630	2 623 978
Balanserat resultat	-4 759 581	135 691	-848 630	-5 472 521
Årets resultat	135 691	-135 691	-22 814	-22 814
Eget kapital	-2 709 963	0	-22 814	-2 732 776

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 623 890
Årets resultat	-22 814
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-848 630
Totalt	-5 495 334

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	95 563
Balanseras i ny räkning	-5 399 771

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 074 719	1 971 631
Övriga rörelseintäkter	3	0	7 619
Summa rörelseintäkter		2 074 719	1 979 250
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 391 737	-1 266 878
Övriga externa kostnader	9	-175 077	-115 155
Personalkostnader	10	-135 155	-142 300
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-139 212	-139 212
Summa rörelsekostnader		-1 841 181	-1 663 544
RÖRELSERESULTAT		233 538	315 706
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		22 092	19 185
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-278 444	-199 200
Summa finansiella poster		-256 352	-180 015
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-22 814	135 691
ÅRETS RESULTAT		-22 814	135 691

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	6 664 306	6 803 518
Summa materiella anläggningstillgångar		6 664 306	6 803 518
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 664 306	6 803 518
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		14 508	19 326
Övriga fordringar	13	1 562 178	1 608 701
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	61 708	0
Summa kortfristiga fordringar		1 638 394	1 628 027
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 638 394	1 628 027
SUMMA TILLGÅNGAR		8 302 700	8 431 544

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		138 580	138 580
Fond för yttre underhåll		2 623 978	1 775 348
Summa bundet eget kapital		2 762 558	1 913 928
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 472 521	-4 759 581
Årets resultat		-22 814	135 691
Summa fritt eget kapital		-5 495 334	-4 623 891
SUMMA EGET KAPITAL		-2 732 776	-2 709 963
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	4 975 633	5 229 939
Summa långfristiga skulder		4 975 633	5 229 939
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	5 605 588	5 458 597
Leverantörsskulder		90 950	130 724
Skatteskulder		10 402	9 173
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	352 903	313 074
Summa kortfristiga skulder		6 059 843	5 911 568
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 302 700	8 431 544

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	233 538	315 706
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	139 212	139 212
	372 750	454 918
Erhållen ränta	22 092	19 185
Erlagd ränta	-280 227	-179 526
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	114 615	294 577
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-58 073	25 301
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	3 067	124 143
Kassaflöde från den löpande verksamheten	59 609	444 020
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 726 391	0
Amortering av lån	-1 833 706	-100 522
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-107 315	-100 522
ÅRETS KASSAFLÖDE	-47 706	343 498
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 515 256	1 171 757
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 467 550	1 515 256

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Cedern 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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, 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:

Byggnad	1,5 %
---------	-------

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 778 004	1 693 308
Årsavgifter lokaler	125 207	119 248
Bredband	147 000	147 000
Påminnelseavgift	660	600
Dröjsmålsränta	154	229
Pantsättningsavgift	1 719	3 150
Överlåtelseavgift	10 197	5 147
Administrativ avgift	784	0
Andrahandsuthyrning	10 994	2 951
Öres- och kronutjämning	0	-2
Summa	2 074 719	1 971 631

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Återbäring försäkringsbolag	0	7 619
Summa	0	7 619

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	136 565	118 782
Fastighetsskötsel utöver avtal	19 015	46 261
Besiktningar	2 995	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	43 832	0
Gårdkostnader	2 895	10 778
Snöröjning/sandning	7 161	1 385
Serviceavtal	8 432	35 885
Förbrukningsmaterial	1 551	3 073
Summa	222 445	216 164

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Bostadsrättslägenheter	0	1 108
Tvättstuga	18 842	13 014
Källarutrymmen	7 859	0
Dörrar och lås/porttele	2 015	2 154
VVS	1 118	9 599
Ventilation	7 478	7 169
Elinstallationer	2 802	0
Mark/gård/utemiljö	0	2 592
Summa	40 114	35 636

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Tak	95 563	0
Summa	95 563	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	77 246	72 057
Uppvärmning	504 341	437 779
Vatten	178 061	146 780
Sophämtning/renhållning	43 282	56 176
Grovsopor	1 895	6 972
Summa	804 825	719 764

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	27 190	59 142
Bredband	109 620	146 160
Fastighetsskatt	91 980	90 012
Summa	228 790	295 314

Lägre försäkrings- och bredbandskostnader med anledning av periodisering 2024, se not 1.

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	1 646	0
Inkassokostnader	463	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	388	0
Revisionsarvoden extern revisor	24 984	21 375
Styrelseomkostnader	800	0
Fritids och trivselkostnader	86	633
Föreningskostnader	488	9 723
Förvaltningsarvode enl avtal	64 536	63 924
Överlåtelsekostnad	10 030	7 352
Pantsättningskostnad	5 160	4 728
Övriga förvaltningsarvoden	1 460	4 375
Administration	1 492	1 776
Konsultkostnader	63 544	1 269
Summa	175 077	115 155

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	102 843	105 000
Revisionsarvoden internrevisor	0	3 281
Arbetsgivaravgifter	32 312	34 019
Summa	135 155	142 300

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	278 204	199 160
Dröjsmålsränta	240	0
Övriga räntekostnader	0	40
Summa	278 444	199 200

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	9 461 891	9 461 891
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	9 461 891	9 461 891
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 658 373	-2 519 161
Årets avskrivning	-139 212	-139 212
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 797 585	-2 658 373
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	6 664 306	6 803 518
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>181 465</i>	<i>181 465</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	25 226 000	25 226 000
Taxeringsvärde mark	17 548 000	17 548 000
Summa	42 774 000	42 774 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	94 628	83 663
Övriga kortfristiga fordringar	0	9 782
Transaktionskonto	397 250	447 548
Borgo räntekonto	1 070 300	1 067 708
Summa	1 562 178	1 608 701

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbet försäkr premier	21 754	0
Förutbet bredband	37 039	0
Förutbet förvaltning	2 915	0
Summa	61 708	0

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2025-01-30	0,98 %	2 773 429	2 773 429
Handelsbanken	-	-	0	1 739 250
Handelsbanken	2030-01-30	1,25 %	2 456 510	2 523 230
Handelsbanken	2026-03-01	3,97 %	900 000	900 000
Handelsbanken	2025-02-04	3,80 %	2 724 891	2 752 627
Handelsbanken	2026-03-01	3,97 %	1 726 391	0
Summa			10 581 221	10 688 536
Varav kortfristig del			5 605 588	5 458 597

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 044 881 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	984	2 679
Uppl kostn el	6 594	0
Uppl kostnad Värme	58 469	0
Uppl kostn räntor	26 642	28 425
Uppl kostn vatten	15 957	14 021
Uppl kostnad Sophämtning	1 747	0
Uppl kostnad arvoden	47 000	58 758
Beräknade uppl. sociala avgifter	14 767	18 462
Förutbet hyror/avgifter	180 743	190 729
Summa	352 903	313 074

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	11 715 000	11 715 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

5% avgiftshöjning beslutad från 1/1 2025.

Under 2025 kommer en omfattande takrenovering att genomföras.

Underskrifter

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

Malmö

Andrea Gicic
Ordförande

Elin Karlsson
Styrelseledamot

Hans-Erik Stadler
Styrelseledamot

Måns Gillborg
Styrelseledamot

Younes Chraibi Ottosson
Styrelseledamot

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

Cederblads Revisionsbyrå AB
Magnus Haak
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.05.2025 08:22

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 12.05.2025 08:27

DOCUMENT ID:

rJZzTNf1-xl

ENVELOPE ID:

r1MaEzy-ex-rJZzTNf1-xl

DOCUMENT NAME:

Brf Cedern, 746000-0883 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

SHA-512:

8b012651d85c8569a3379c657626c4de1965b34b1c4e4
84118ebee1a00f8b17a6ab4645d8f231f8c8eb789367d8f
a034827f1ff76c807b82d4cd0720beb52ba9

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



PAeS
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Hans-Erik Stadler h-es@online.no	 Signed Authenticated	12.05.2025 11:15 12.05.2025 11:09	eID Low	Swedish BankID IP: 188.124.136.140
2. YOUNES ADAM CHRAIBI OTTOSSON younes.c@hotmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2025 22:05 12.05.2025 21:59	eID Low	Swedish BankID IP: 85.228.175.158
3. Andrea Gicic andreagicic@hotmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2025 22:07 12.05.2025 22:07	eID Low	Swedish BankID IP: 85.228.175.158
4. MÅNS OSKAR GILLBORG gillborg91@hotmail.com	 Signed Authenticated	13.05.2025 21:58 13.05.2025 21:53	eID Low	Swedish BankID IP: 85.228.139.92
5. ELIN MONICA KARLSSON elin.karlsson@mail.com	 Signed Authenticated	14.05.2025 08:45 14.05.2025 08:45	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.137.218
6. MAGNUS HAAK magnus.haak@cederblad s.se	 Signed Authenticated	16.05.2025 08:22 16.05.2025 08:10	eID Low	Swedish BankID IP: 4.223.97.90

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

📎 Attachments

No attachments related to this 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 Bostadsrättsföreningen Cedern, org.nr 746000-0883

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Cedern 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 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 på 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 huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 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 för Bostadsrättsföreningen Cedern 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- 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.

Malmö den 2025

Cederblads Revisionsbyrå AB

Magnus Haak

Auktoriserad revisor FAR



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.05.2025 08:21

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 12.05.2025 08:27

DOCUMENT ID:

Hk7MaVMkZee

ENVELOPE ID:

SJIG64G1bee-Hk7MaVMkZee

DOCUMENT NAME:

BRF Cedern Revisionsberättelse att signera.pdf

4 pages

SHA-512:

a734c4aa34cec9518a05d8b97577ef0a2873ec568ac19f
219f017d9c889a9b76c3e10f4a87320136a53cc4a5c674
199001767f353bf9a6240b442692c2d36256

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MAGNUS HAAK	Signed	16.05.2025 08:21	eID	Swedish BankID
magnus.haak@cederblad s.se	Authenticated	16.05.2025 08:10	Low	IP: 4.223.97.90

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

Attachments

No attachments 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

 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