



Årsredovisning

Brf Vänner i Lund

Organisationsnummer: 769635-5903
Räkenskapsår: 2022-01-01 - 2022-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela svenska kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Företagets säte: Göteborg

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Verksamhetens art och inriktning

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrätter till nyttjande utan begränsning i tiden åt medlemmar. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Innan upplåtelse av bostadsrätter har skett har en ekonomisk plan upprättats. Intyg över den ekonomiska planen har lämnats av två av Boverket utsedda intygslämnare, samt registrering av planen har skett hos Bolagsverket.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Föreningens lägenheter och lokaler

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Jöns Petter Borg 8 och har 14 bostadsrätter.

Föreningens försäkring och förvaltning

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Föreningens styrelse och stämmor

Föreningens styrelse består av ordförande Tomasz Wenkler och ledamöterna Kristian Frilén samt Cecilia Thordin.

Föreningens förtroendevalda revisor är Simon Gärtner.

Medlemsinformation

Under räkenskapsåret har två överlåtelser skett.

Föreningen hade vid räkenskapsårets början 20 medlemmar.

Under året har två medlemmar avgått och två tillkommit.

Föreningen hade vid räkenskapsårets slut 20 medlemmar.

Vid räkenskapsårets slut var samtliga lägenheter upplåtna.

Flerårsöversikt

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Nettoomsättning (tkr)	554	555	551	658
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-481	-343	-316	-252
Balansomslutning (tkr)	23 511	23 728	24 093	24 491
Soliditet (%)	71,2	71,2	71,5	74,0

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Kapital- tillskott	Fond för- yttre under- håll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	18 120 600	0	60 000	-947 451	-342 904	16 890 245
Balanseras i ny räkning				-342 904	342 904	0
Årets Kapitaltillskott		333 567				333 567
Avsättning till fond för yttre underhåll			15 000	-15 000		0
Årets resultat					-480 907	-480 907
Belopp vid årets utgång	18 120 600	333 567	75 000	-1 305 355	-480 907	16 742 905

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	-1 305 355
Årets resultat	-480 907
Summa	-1 786 262

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

Reservering till fond för yttre underhåll	15 000
Balanseras i ny räkning	-1 801 262
Summa	-1 786 262

Resultaträkning

	Not	2022-01-01	2021-01-01
	1	2022-12-31	2021-12-31
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Årsavgifter & hyror	2	553 716	554 791
Övriga rörelseintäkter		30 630	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		584 346	554 791
<i>Rörelsekostnader</i>			
Driftskostnader		-307 829	-224 444
Övriga externa kostnader		-211 932	-170 397
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-353 217	-350 642
Summa rörelsekostnader		-872 978	-745 483
Rörelseresultat		-288 632	-190 692
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 900	4 275
Räntekostnader och liknande resultatposter		-195 175	-156 487
Summa resultat från finansiella poster		-192 275	-152 212
Resultat efter finansiella poster		-480 907	-342 904
Resultat före skatt		-480 907	-342 904
Årets resultat		-480 907	-342 904

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	23 379 811	23 647 301
Summa materiella anläggningstillgångar		23 379 811	23 647 301
Summa anläggningstillgångar		23 379 811	23 647 301
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		82 238	72 205
Övriga fordringar		0	49
Summa kortfristiga fordringar		82 238	72 254
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		48 889	8 103
Summa kassa och bank		48 889	8 103
Summa omsättningstillgångar		131 127	80 357
SUMMA TILLGÅNGAR		23 510 938	23 727 658

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		18 120 600	18 120 600
Kapitaltillskott		333 567	0
Fond för yttre underhåll		75 000	60 000
Summa bundet eget kapital		18 529 167	18 180 600
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 305 355	-947 451
Årets resultat		-480 907	-342 904
Summa fritt eget kapital		-1 786 262	-1 290 355
Summa eget kapital		16 742 905	16 890 245
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	4	6 361 250	6 466 250
Summa långfristiga skulder		6 361 250	6 466 250
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		105 000	105 000
Leverantörsskulder		111 482	77 058
Aktuella skatteskulder		58 660	58 320
Övriga skulder		38 646	40 913
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5	92 995	89 872
Summa kortfristiga skulder		406 783	371 163
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6	23 510 938	23 727 658

Noter

Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Avvikelser från grundläggande principer

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäkter

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Ersättning i form av ränta, royalty eller utdelning redovisas som intäkt när det är sannolikt att företaget kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen och när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Ränta redovisas som intäkt enligt den så kallade effektivräntemetoden. Royalty periodiseras i enlighet upplysningar med den aktuella överenskommelsens ekonomiska innebörd. Utdelning redovisas företagets rätt till betalning är säkerställd.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60% av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Redovisningsprinciper immateriella anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

- Redovisningsprinciper för avskrivningar immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningsbart belopp utgörs av anskaffningsvärdet med avdrag för beräknat restvärde om detta bedöms vara väsentligt. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

Redovisningsprinciper materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på betydande komponenter när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder.

- Redovisningsprinciper för avskrivningar materiella anläggningstillgångar

Avskrivningsbart belopp utgörs av anskaffningsvärdet med avdrag för beräknat restvärde om detta bedöms vara väsentligt. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

3% avskrivning av bokfört värde på byggnader. Detta enligt Skatteverkets rekommendationer för skattemässigt avdragsgill avskrivning beskrivet i RSV S 1996:6.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och kommer att ligga till grund för avskrivningen på byggnaderna framöver:

Stomme ink. innerväggar - **60 år**

VVS - **20 år**

Fasad - **30 år**

Fönster - **30 år**

El - **30 år**

Inre ytskikt och vitvaror - **10 år**

Tak - **25 år**

Övrigt/fastighetsinventarier - **15 år**

För att tillmötesgå BFN men ändå inte skapa en överksam kassa tillämpas alltså en linjär avskrivning. Det innebär att det uppkommer ett bokföringsmässigt negativt resultat i föreningen, men detta är planerat och inget som behöver åtgärdas. Föreningen tar alltså inte ut någon ökad månadsavgift pga det negativa resultatet. Föreningen kan år efter år ha ett bokföringsmässigt negativt resultat utan påföljd.

Viktigt att beakta är dock att föreningens kassaflöde går ihop och att det är beräknat utifrån det faktiska underhållsbehovet.

Not 2. Nettoomsättning

Nettoomsättningens fördelning

	2022-12-31	2021-12-31
Månadsavgifter	377 748	374 640
Övriga intäkter	0	64 469
El	134 768	74 882
Driftavgift	40 800	40 800
Faktureringsavgifter	400	0
Summa	553 716	554 791

Not 3. Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 872 250	24 872 250
Inköp	85 727	0
Utgående anskaffningsvärden	24 957 977	24 872 250
Ingående avskrivningar	-1 224 949	-874 307
Årets avskrivningar	-353 217	-350 642
Utgående avskrivningar	-1 578 166	-1 224 949
Redovisat värde	23 379 811	23 647 301

Bokfört värde byggnader: 10 195 629 kr

Bokfört värde mark: 13 184 182 kr

Totalt bokfört (redovisat) värde byggnader och mark: 23 379 811 kr

Taxeringsvärde byggnader: 2 067 000 kr

Taxeringsvärde mark: 883 000 kr

Totalt taxeringsvärde byggnader och mark: 2 950 000 kr

Not 4. Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Villkors- ändringsdag	2022-12-31	2021-12-31
Lån Sparbanken Skaraborg	5,09	2023-05-31	6 466 250	6 571 250
Summa skulder till kreditinstitut			6 466 250	6 571 250
Kortfristig del av skulderna till kreditinstitut			-105 000	-105 000
Långfristig del skulder till kreditinstitut			6 361 250	6 466 250

Långfristiga skulder som förfaller senare än fem år efter balansdagen: **5 941 250 kr**

Not 5. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda medlemsavgifter	42 709	38 969
Upplupen kostnad avseende revision	10 000	10 000
Övriga upplupna kostnader	40 286	40 903
Summa	92 995	89 872

Not 6. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ställda säkerheter för företagets egen räkning</i>		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	10 000 000	10 000 000
Fastighetsinteckningen avser JÖNS PETTER BORG 8 i Lunds kommun.		
Summa ställda säkerheter	10 000 000	10 000 000

Göteborg den dag som framgår av elektroniska underskrifter

Tomasz Wenkler
Styrelseordförande

Cecilia Thordin

Kristian Frilén

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektroniska underskrifter.

Simon Gärtner
Förtroendevald revisor