

Styrelsen för Brf Råbybacke Nr 1

Org.nr: 716438-5564

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Råbybacke Nr 1 får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen registrerades den 16 december 1987, nuvarande ekonomiska plan registrerades den 16 december 1987 och nuvarande stadgar registrerades den 15 september 2018. Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Hörby.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1988 på fastigheten Sjukhuset 10 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Johannagatan 38-44 i Hörby.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
5	8	976
	8	976

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2022-06-12.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Kaj Jarl	ordförande, vald till stämma 2024
Mats Byggfors	styrelseledamot, vald till stämma 2024
Grace Cabiling Schönström	styrelseledamot, vald till stämma 2024
Paula Holmberg	styrelseledamot, vald till stämma 2023
Gustaf Ignberg	styrelseledamot, vald till stämma 2024
Victoria Larsson	styrelseledamot, vald till stämma 2024
Stefan Wernersson	styrelseledamot, vald till stämma 2024
Marlyn Larsson	styrelsesuppleant, vald till stämma 2023
Charlotta Byggfors Spolén	styrelsesuppleant, vald till stämma 2023
Emmy Ignberg	styrelsesuppleant, vald till stämma 2023
Britt Ljungdahl	styrelsesuppleant, vald till stämma 2023

Av föreningen vald revisor har varit Emmy Ignberg med Charlotta Byggfors Spolén som revisorssuppleant.

Vid årets slut bestod valberedningen av Gustaf Ignberg och Victoria Larsson, med Gustav Ingberg som sammankallande.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Teleservice	kabel-TV/bredband
Merab	renhållning
HSB Skåne	ekonomisk förvaltning
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring (fullvärde)

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

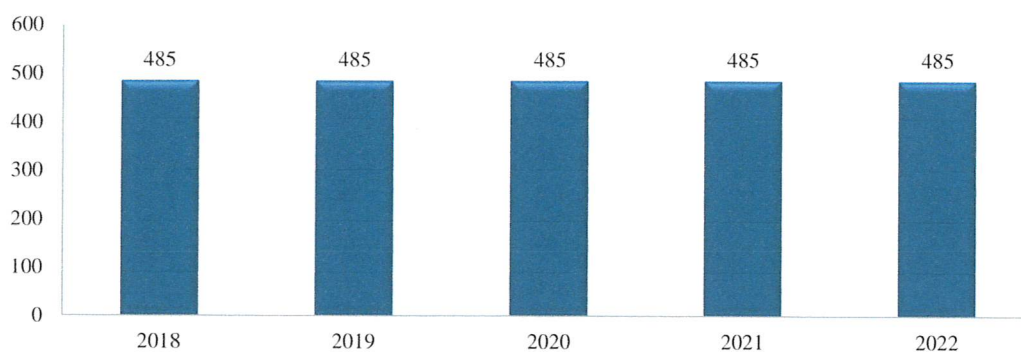
Fastighetsbesiktning

Styrelsen har löpnade under året genomfört den stadgeenliga fastighetsbesiktningen.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 485 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2023 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslutade att lämna årsavgifterna oförändrade.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 5 820 848 kr. Under året har föreningen amorterat 89 538 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 65 år.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	10
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	4
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	11

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 2 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 1 bostadsrätt). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet.

Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	504	500	499	494
Resultat efter finansiella poster, tkr	95	24	65	-77
Eget kapital, tkr	1 909	1 814	1 789	1 724
Taxeringsvärde, tkr	8 208	8 208	4 792	4 792
-varav byggnad, tkr	6 384	6 384	3 752	3 752
Soliditet, %	24%	23%	23%	26%
Årsavgift/m² bostadsrättsyta bostäder	485	485	485	485
Bankskuld/m² bostadsrättsyta	5 964	6 056	6 147	5 003
Räntekostnad/m² bostadsrättsyta	92	103	101	92
Belåningsgrad (skuld/tax-värde), %	71%	72%	125%	98%
Avsättn.underhållsfond/m² byggnadsyta	75	71	68	68
Ianspr.tagande underhållsfond/m² byggnadsyta	19	0	0	1
Avskrivning/m² byggnadsyta	137	126	145	125

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	236 040	4 000	57 425	1 491 744	24 344	1 813 553
Resultatdisposition enligt förenings- stämmans:						
Balanseras i ny räkning				24 344	-24 344	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			73 300	-73 300		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-18 750	18 750		0
Årets resultat					95 238	95 238
Belopp vid årets utgång	236 040	4 000	111 975	1 461 538	95 238	1 908 791

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	1 516 088
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-73 300
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	18 750
Årets resultat	95 238
Summa till stämmans förfogande	1 556 776

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 556 776
-------------------------	-----------

Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	504 243	500 067
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 092	3 288
Summa rörelseintäkter		507 335	503 355
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-157 609	-252 868
Underhåll enligt plan	Not 5	-18 750	0
Övriga externa kostnader	Not 6	-13 724	-3 062
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-133 870	-122 845
Summa rörelsekostnader		-323 953	-378 775
Rörelseresultat		183 382	124 580
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		3 038	5 716
Räntekostnader och liknande resultatposter		-91 182	-105 952
Summa finansiella poster		-88 144	-100 236
Årets resultat		95 238	24 344

Balansräkning**2022-12-31****2021-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8

6 239 293

6 124 425

Inventarier och installationer

Not 9

17 500

21 875

Summa materiella anläggningstillgångar

6 256 793

6 146 300

Summa anläggningstillgångar**6 256 793****6 146 300****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Hyres- och avgiftsfordringar

4 685

0

Avräkningskonto HSB

14 698

8 615

Övriga kortfristiga fordringar

Not 10

4 573

4 568

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11

5 076

5 035

Summa kortfristiga fordringar

29 032

18 218

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 12

1 200 000

1 200 000

Summa kortfristiga placeringar

1 200 000

1 200 000

Kassa och bank

Bank

Not 13

313 507

416 493

Summa kassa och bank

313 507

416 493

Summa omsättningstillgångar**1 542 539****1 634 711****Summa tillgångar****7 799 332****7 781 011**

Balansräkning**2022-12-31****2021-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	236 040	236 040
Upplåtelseavgifter	4 000	4 000
Fond för yttre underhåll	111 975	57 425
Summa bundet eget kapital	352 015	297 465

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 461 538	1 491 744
Årets resultat	95 238	24 344
Summa fritt eget kapital	1 556 776	1 516 088

Summa eget kapital**1 908 791** **1 813 553****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 14	4 621 248	4 873 483
Summa långfristiga skulder		4 621 248	4 873 483

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		1 199 600	1 036 903
Leverantörsskulder		1 927	2 529
Aktuell skatteskuld	Not 15	34 191	18 935
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	33 576	35 609
Summa kortfristiga skulder		1 269 294	1 093 976

Summa skulder**5 890 542** **5 967 458****Summa eget kapital och skulder****7 799 332** **7 781 011**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 - 120 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 10 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler.

I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	3 326 Tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 Tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
	Årsavgifter bostäder	398 640	459 884
	Årsavgiftsbortfall bostäder	0	-61 244
	Hysesintäkt bostäder	97 953	94 227
	Konsumtionsavgift vatten	7 650	7 200
		504 243	500 067
Not 3 Övriga rörelseintäkter			
	Övrigt	3 092	3 288
		3 092	3 288
Not 4 Driftskostnader			
	Reparationer	-18 327	-103 954
	Vatten	-6 922	-7 320
	Renhållning	-27 547	-26 820
	TV, bredband, iptelefoni	-12 002	-11 852
	Förvaltningskostnader	-22 884	-33 457
	Försäkringar	-8 322	-7 904
	Fastighetsskatt	-61 560	-61 560
	Övriga driftskostnader	-45	0
		-157 609	-252 868
Not 5 Underhåll enligt plan			
	Underhåll övrigt	-18 750	0
		-18 750	0
Not 6 Övriga externa kostnader			
	Övriga förvaltningskostnader	-5 634	-1 677
	Kontorsutrustning och -material	-777	0
	Konsulter	-7 313	-1 385
		-13 724	-3 062
Not 7 Avskrivningar			
	Byggnader	-129 495	-118 470
	Installationer och inventarier	-4 375	-4 375
		-133 870	-122 845

Not 8	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2107

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	7 327 190	8 337 702
Mark redovisas separat	0	-632 000
Årets försäljning, utträngning byggnad	0	-453 512
Årets investering byggnader	244 363	75 000
Ingående anskaffningsvärde mark	632 000	632 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 203 553	7 959 190

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-1 834 765	-2 169 807
Årets utträngning		453 512
Årets avskrivningar byggnader	-129 495	-118 470
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 964 260	-1 834 765

Utgående redovisat värde

6 239 293 **6 124 425**

Redovisade värden byggnader

5 607 293 5 492 425

Redovisade värden mark

632 000 632 000

Fastighetsbeteckning: Sjukhuset 10

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus		6 384 000	1 824 000	8 208 000	8 208 000
		6 384 000	1 824 000	8 208 000	8 208 000

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	7 358 000	7 358 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	7 358 000	7 358 000

Not 9	Inventarier och installationer
-------	--------------------------------

Ingående anskaffningsvärden	43 750	43 750
Utgående anskaffningsvärden	43 750	43 750
Ingående avskrivningar	-21 875	-17 500
Årets avskrivningar	-4 375	-4 375
Utgående avskrivningar	-26 250	-21 875
Utgående redovisat värde	17 500	21 875

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar
--------	--------------------------------

Skattekonto	4 573	4 568
	4 573	4 568

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
--------	--

Förutbetald försäkring	2 113	1 985
Förutbetald kabel-TV och bredband	2 963	0
Upplupna ränteutgifter	0	3 050
	5 076	5 035

Not 12 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 12 mån	0,50%	2023-07-01	1 200 000	1 200 000
			1 200 000	1 200 000

Not 13 Bank

Sparbanken Skåne		313 507	416 493
		313 507	416 493

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sparbanken Skåne AB	1,50%	2023-06-30	1 134 000	24 000
Sparbanken Skåne AB	1,34%	2024-06-30	3 739 483	0
Sparbanken Skåne AB	2,36%	2023-06-30	947 365	65 600
			5 820 848	89 600

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **3 739 483**

Nästa års amortering av långfristig skuld 0

Lån som ska konverteras inom ett år 2 081 365

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **2 081 365**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,54%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 358 400

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 5 372 848

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 15 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	34 191	18 935
	34 191	18 935

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	356	338
Förutbetalda årsavgifter och hyror	33 220	33 220
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2 051
	33 576	35 609

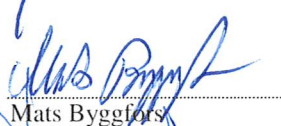
Hörby

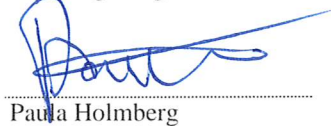
11/5

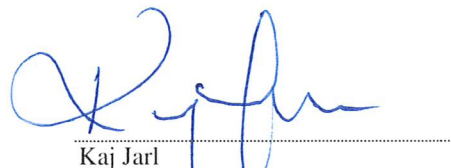
2023

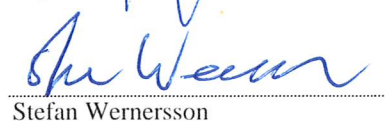
 Grace Schönström

 Gustaf Ignberg

 Mats Byggfors

 Paula Holmberg

 Kaj Jarl

 Stefan Wernersson

 Victoria Larsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2023-05-10

 Emmy Ignberg
Revisor vald av föreningsstämman