

Årsredovisning för

Brf Tärnan

716407-2055

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Tärnan, 716407-2055, med säte i Lund, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning.

Elisabeth Meyer Lange	Ordförande
Ingela Fridlund	Vice ordförande
Nils Toppheim	Ledamot
Emilia Thoor	Ledamot, sekreterare
Maximilian Lestander	Ledamot, kassör

Morgan Ivarsson	Suppleant
Johan Eldh	Suppleant
Kristina Holmström	Suppleant

Revisor

Arne Loyd	Extern revisor
Ville Ekelund	Intern revisor
Jenny Theander	Vice intern revisor

Styrelsen har under året haft 8 st protokollförda möten.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Havtruten 5, Måsvägen i Lundskommun. Byggnaden är från 1960 och ombyggd och registrerad som bostadsrättsförening 1984. Föreningens senaste stadgar har registrerats 2018-12-27. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrätts förening.

Fastighetens totalyta är 1549 kvadratmeter och består av flerfamiljshus i två våningar.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar Skåne. Försäkringen innefattar även skadedjursförsäkring hos Anticimex. Dessutom har föreningen tecknat en tilläggsförsäkring hos Anticimex innehållande skadebesiktning vid skada, hussvampsförsäkring och självriskförsäkring. From 110701 har föreningen en kollektiv bostadsrättsförsäkring hos Länsförsäkringar.

Föreningen är medlen i Bostadsrätterna.

Verksamhetsberättelse 2023

Allmänt

1 jan 2023 infördes en ny bostadsrättslag. Lagen innebär bl.a högre krav på årsredovisningar, krav att styrelsen skall godkänna ev ombyggnader, renoveringar som medlemmarna genomför i sina lägenheter, etc. Styrelsen har till följd av detta gjort en del förändringar i föreningens ordningsregler.

Ekonomi

Verksamhetsåret har präglats av omvärldsläget med oro och krig i vår del av världen. Detta har haft till följd hög inflation och stigande räntor. Den totala omslutningen på föreningens årsbudget i relation till lånesumman innebär en stor känslighet vid ränteförändringar.

Eftersom föreningens alla lån skulle omsättas under nära framtid och ränteläget och inflation var oberäknelig, beslöt styrelse att temporärt stoppa alla större investeringar tills vidare och gjorde en långsiktig ekonomisk plan för investeringar.

Som vägledning för framtida renoveringsbehov gjordes 2022 en underhållsplan. Enligt planen finnas det behov av större investeringar de närmaste åren för bl.a vatten och avlopp. Styrelsen har dock bedömt att underhållsarbeten enligt underhållsplanen kan flyttas fram i tid men kan då innebära en ökad omfattning av mindre akutåtgärder.

Investeringar i enlighet med vår underhållsplan, med gällande amorteringstakt skulle innebära en nära 100% ökning av lån och oförsvarlig ökning av medlemsavgifterna.

Styrelsen har därför beslutat en ekonomisk plan för avsättning till planerat underhåll/investeringar (innefattar räntor, amorteringar och ev. renoveringsfond) som innebär att en fast summa, samt eventuellt överskott i årsresultatet avsätts varje år. Enligt denna plan skall samtliga lån vara inlösta senast år 2034.

Vid 2023 års utgång uppgick fastighetens bokförda värde till 6 063 286 kronor. Fastigheten är taxerad till 34 800 000.

Föreningens fastighetslån till kreditinstitutet var vid årets slut 3 415 422 kr .Lånen är placerade till följande villkor:

	Lånebelopp 2023-01-01	Räntesats	Amortering under 2023	Lånebelopp 2023-12-31	Villkorsdag
Stadshypotek	2 509 126	0,95%	26 272	2 482 854	2024-06-01
Stadshypotek	907 450	4,85%	705 200	202 250	2024-04-02
Stadshypotek	785 518	4,340%	55 200	730 318	2025-09-30
	4 202 094		786 672	3 415 422	

Förvaltningen

Inre och yttre förvaltning handhas av Agile fastighetsförvaltning AB. Pramo Ekonomi & Data AB handhar föreningens ekonomi inklusive hyresaviseringar.

Medlemsinformation

vid räkenskapsårets slut fanns 34 medlemmar i föreningen . Under året har inga överlåtelser skett.

Åtgärder i fastigheten

OVK

(obligatorisk ventilationskontroll) genomfördes under sommaren Kontrollen medförde smärre anmärkningar i ett antal lägenheter. Anmärkningarna åtgärdas av respektive innehavare, En omfattande åtgärd gjordes på husets centrala ventilationsaggregat vilket innebar en väsentlig förbättring av luftomsättningen i lägenheterna.

Övrigt

Nya entremattor i entre A och C

Nytt avtal för teknisk jour, Örestads bevakning

Nytt elhandelsavtal fr. o. m november (Skelleftekraft)

«Trädgårdsdagar» genomfördes den 29 april och 23 september där vi med god uppslutning från medlemmarna genomförde städning och försköning av trädgården.

Den 29 maj samlades även en grupp och reducerade och luftade föreningens växtkompost.

För styrelsen
Elisabeth M Lange

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	1 098 264	998 448	969 348	955 000
Resultat efter finansiella poster	255 985	27 927	146 078	47 000
Soliditet, %	46,6	40,3	39,5	37,6
Årsavgift per kvm	747	682	664	654
Skuldsättning per kvm	2 205	2 713	2 801	2 899
Sparande per kvm	241	94	170	106
Energikostnad per kvm	177	183	179	154
Räntekänslighet	3	4	4	4
Årsavgifter del av rörelseintäkter %	98	100	100	100

Förändringar i eget kapital

	Insatskapital	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 078 906	389 910	1 463 301	27 927
Disp. av föregående års resultat			27 927	-27 927
Avs. till underhålls fond enligt stämma		50 000	-50 000	
Årets resultat				255 985
Belopp vid årets slut	1 078 906	439 910	1 441 228	255 985

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	1 441 228
årets resultat	255 985
Totalt	1 697 213
disponeras för	
avsättning till underhålls fond	50 000
balanseras i ny räkning	1 647 213
Summa	1 697 213

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

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, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	1 098 264	998 448
Övriga rörelseintäkter	2	79 478	58 717
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 177 742	1 057 165
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-744 210	-859 385
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-117 927	-117 927
Summa rörelsekostnader		-862 137	-977 312
Rörelseresultat		315 605	79 853
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		136	6
Räntekostnader och liknande resultatposter		-59 756	-51 932
Summa finansiella poster		-59 620	-51 926
Resultat efter finansiella poster		255 985	27 927
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		255 985	27 927
Skatter			
Årets resultat		255 985	27 927

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	6 503 686	6 604 020
Inventarier, verktyg och installationer	5	54 455	72 048
Summa materiella anläggningstillgångar		6 558 141	6 676 068
Summa anläggningstillgångar		6 558 141	6 676 068
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		11 624	6 200
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	61 657	53 709
Summa kortfristiga fordringar		73 281	59 909
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		274 649	613 362
Summa kassa och bank		274 649	613 362
Summa omsättningstillgångar		347 930	673 271
SUMMA TILLGÅNGAR		6 906 071	7 349 339

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 078 906	1 078 906
Fond för yttre underhåll		439 910	389 910
Summa bundet eget kapital		1 518 816	1 468 816
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 441 228	1 463 301
Årets resultat		255 985	27 927
Summa fritt eget kapital		1 697 213	1 491 228
Summa eget kapital		3 216 029	2 960 044
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	730 318	4 065 422
Summa långfristiga skulder		730 318	4 065 422
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		2 685 104	136 672
Leverantörsskulder		81 341	29 875
Skatteskulder		2 746	3 152
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		190 533	154 174
Summa kortfristiga skulder		2 959 724	323 873
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 906 071	7 349 339

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	255 985	27 927
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	117 927	117 927
	<u>373 912</u>	<u>145 854</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	373 912	145 854
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-13 372	-3 387
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	87 419	34 910
Kassaflöde från den löpande verksamheten	447 959	177 377
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-786 672	-136 672
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-786 672	-136 672
Årets kassaflöde	-338 713	40 705
Likvida medel vid årets början	613 362	572 657
Likvida medel vid årets slut	274 649	613 362

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag och med allmänna råd och kommentarer (BFNAR 2023:1).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Immateriella anläggningstillgångar:	
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Cykelskjul	20
-Inventarier	5

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

(Totalt eget kapital + (100% - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm

Totala årsavgifter / Totala ytan med upplåten bostadsrätt i föreningen

Skuldsättning per kvm

Totala räntebärande skulder / Den totala ytan i föreningen

Sparande per kvm

Årets resultat+avskrivningar+årets kostnadsförda planerade underhåll / Totala ytan

Energikostnad per kvm

Totala energikostnad / Den totala ytan i föreningen

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder / Intäkter från avgifter

Årsavgifter del av rörelseintäkter i %

Årsavgifter / Totala intäkter*100

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Avgifter	1 098 264	998 448
Kabel TV / Bredband	59 280	58 717
El stöd	14 550	
Övriga intäkter	5 648	
Summa	1 177 742	1 057 165

Not 3 Kostnader för fastighetsförvaltning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Löpande reparation och underhåll	95 771	181 645
Periodiskt underhåll		83 069
El, värme, vatten	273 668	282 831
Driftskostnader	326 645	264 060
Administrationskostnader	48 126	47 780
Summa	744 210	859 385

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	9 172 322	9 172 322
	<u>9 172 322</u>	<u>9 172 322</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 568 302	-2 467 968
-Årets avskrivning enligt plan	-100 334	-100 334
	<u>-2 668 636</u>	<u>-2 568 302</u>
Redovisat värde vid årets slut	6 503 686	6 604 020
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	440 400	440 400
Taxeringsvärde byggnader:	18 600 000	18 600 000
Taxeringsvärde mark	<u>16 200 000</u>	<u>16 200 000</u>
	34 800 000	34 800 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	226 631	226 631
Vid årets slut	<u>226 631</u>	<u>226 631</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-154 583	-136 990
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-17 593	-17 593
Vid årets slut	<u>-172 176</u>	<u>-154 583</u>
Redovisat värde vid årets slut	54 455	72 048

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Kostnader	61 657	53 709
	<u>61 657</u>	<u>53 709</u>

Not 7 Skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	2 685 104	136 672
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	730 318	683 360
Förfallotidpunkt, senare än 5 år från balansdagen	-	3 382 062
	<u>3 415 422</u>	<u>4 202 094</u>

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fstighetsinteckningar	8 613 000	8 613 000

Underskrifter

Lund 2024

Elisabeth M Lange
Styrelseordförande

Ingela Fridlund
Ledamot, vice ordförande

Emila Thoor
Ledamot, sekreterare

Maximilian Lestander
Ledamot, Kassör

Nils Toppheim
Ledamot

Revisionsberättelse har lämnats

Arne Loyd
Revisor

Ville Ekelund

Jenny Theander

This document contains 12 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 12 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 12 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 12 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 12 sider før denne side

ANNA ELISABETH MEYER LANGE

5929c9f6-4152-4ad1-b29a-294e375985db - 2024-04-05 16:25:18 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 669b06a5-f697-446c-ac9d-5695215066fb - SE

EMILIA THOOR

c807480d-1acf-4356-96d1-09cf579332e0 - 2024-04-05 21:35:35 UTC +03:00
BankID / Freja eID - f6afcfae-2713-4bfa-942d-73b324ba64d7 - SE

NILS TOPPHEM

4b88b6c1-eca8-46c9-8751-cf0771f3c109 - 2024-04-08 20:48:05 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 12b99499-a904-46e9-8161-d46bd6ef30ce - SE

MAXIMILLIAN LESTANDER

a7f1bc87-8d68-43be-913d-781e05679a57 - 2024-04-09 04:25:42 UTC +03:00
BankID / Freja eID - a5186c58-9c95-4506-ab7e-196e3bf15033 - SE

Eva Ingela Fridlund

eb6d0dfa-984c-485b-918e-101d99cda321 - 2024-04-09 08:09:18 UTC +03:00
BankID / Freja eID - bbc721a9-48ea-4cfa-9858-02d88bc5359c - SE

Gert Arne Loyd

fdece4f7-68c1-4b60-9c74-261c5c9c16a7 - 2024-04-09 10:10:42 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 99c67e47-7e9c-4f1e-a75f-95dfa81183b2 - SE

authority to sign

asemavaltuus

ställningsfullmakt

autoritet til å signere

myndighed til at underskrive

representative

nimenkirjoitusoikeus

firmitteckningsrätt

representant

repræsentant

custodial

huoltaja/edunvalvoja

förvaltare

foresatte/verge

frihedsberøvende

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 13 pages before this page
Dokumentet inneholder 13 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 13 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 13 sider før denne side

Detta dokument innehåller 13 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende