

BRF MÅSVÄGEN 18 I LUND



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Måsvägen 18 i Lund orgnr 769610-3907 Måsvägen 18 A 227 33 Lund <http://brfmasvagen18.se>

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Innehåll

Förvaltningsberättelse _____	1
Nyckeltal kr _____	5
Disposition av föreningens resultat _____	8
Resultaträkning _____	9
Balansräkning _____	10
Kassaflödesanalys _____	12
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser _____	13
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer _____	14
Noter _____	16
Underskrifter _____	20

Foto: Insektshotell - Erik Lund - Söderåsen Konst <https://www.soderasenkonst.se/> ©

Foto: Övriga bilder - Amanda Engbe ©

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Måsvägen 18 i Lund, 769610-3907 avger härmed följande årsredovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter avseende räkenskapsåret 2023.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättföreningen registrerades hos Bolagsverket 2004-01-23. Föreningens nuvarande stadgar uppdaterades 2017-11-06 och nuvarande ekonomiska plan upprättades 2004-12-17

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

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Måsen 2 i Lunds kommun. Fastigheten uppfördes 1952. Fastigheten består av ett flerbostadshus i vilket föreningen upplåter 21 stycken lägenheter med bostadsrätt. I källarplan finns en lokal som används som föreningslokal. Den totala boytan är 1 290 kvm och lokalens yta är 83 kvm. Fastigheten har värdeår 1952. Marken innehas med äganderätt. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Dina försäkringar.

LÄGENHETER	ANTAL	BOYTA
1 rok	3	46 m ²
1 rok	3	50 m ²
2 rok	9	55 m ²
3 rok	3	74 m ²
3 rok	3	95 m ²

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig till 2071.

Nedanstående underhåll/installationer har genomförts:

Byte av fjärrvärmväxlare	2005-2006
Rörstambyte	2007
Renovering elinstallationer	2010
Trasiga takpannor har åtgärdats	2011
Avloppsstam B- trappan	2011
Ny miljöstation och plattläggning	2012
Översyn av fastighetens ventilation	2013
Installation av LED-belysning	2014
Installation av fibernät	2014
Installation av LED-belysning i trappor	2015
Installation av ny elcentral	2015
Installation av passagesystem etapp 1	2015-2016
Renovering av radiatorer	2016
Installation av passagesystem etapp 2	2017
Balkongrenovering etapp 1	2018
Installations av passagesystem etapp 3	2019
Balkongrenovering etapp 2	2019
Balkongrenovering etapp 3	2020
Brandinstallation kopplad till central	2020
Solcellsinstallation	2020
Takrenovering	2020
Omkoppling av dagvattenavlopp	2022
Relining avloppsstammar	2022

Förvaltning

Föreningen har under året haft avtal avseende trappstädning med Extra rent som omfattar trappstädning samt ett ramavtal där medlemmar erbjuds förmånliga priser för hushållsnära tjänster.

Föreningen har avtal med God service avseende trädgårdsskötsel.

Brunata fd (Minol Mätdata AB) har tillhandahållit data från elmätarna. I övrigt har föreningen själv haft hand om den tekniska förvaltningen.

Föreningens årsbokslut och årsredovisning har upprättats av RR Revision AB, Lund.

Ekonomisk rådgivning har tillhandahållits av RR Revision Daniel Sjöman.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets slut till 39 medlemmar, fördelade på 21 lägenheter. Under året har två (2) överlåtelser skett. Två (2) andrahandsuthyrningar har beviljats.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2023-05-31 haft följande sammansättning:

Seved Steen	Ledamot	Ordförande och ekonomiansvarig
Gustav Juhlin	Ledamot	Fastighetsansvarig
Anna Nilsson	Ledamot	
Annika Nerman	Ledamot	Trädgårdsansvarig
Patrick Wagner	Ledamot	informationsansvarig

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda sammanträden.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av styrelsens ledamöter två i förening.

Ansvarsförsäkring ingår i fastighetsförsäkringen hos Dina försäkringar.

Revisorer

Thomas Larsson	Ordinarie	Intern
Erik Lauritzén	Suppleant	Intern

Valberedning

Krister Nerman
Agnes Holme

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes med 10 % sedan 2023-01-01

Föreningens långfristiga lån

Hur föreningens fastighetslån är placerade framgår av not.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Fastighetsavgiften för 2023 är 1589 kr/lägenhet, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostäder.

Fastighetsskatten är 1 % av taxeringsvärdet för lokaler. Föreningen betalar ingen fastighetsskatt fr o m 2016-01-01

Avsättning till yttre fond

Yttre fond är föreningens sparande till framtida planerade renoveringar, som behövs för att hålla fastigheten i gott skick och bibehålla fastighetens värde.

Avsättning till yttre fond skall enligt stadgarna göras årligen motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Om underhållsplan finns skall avsättning göras enligt denna

NYCKELTAL

Nyckeltal kr

	2023	2022	2021	2020	2019
Årsavg/kvm bostadsrättsyta ¹	832	757	770	742	697
Lån/kvm bostadsrättsyta ¹	7738	7839	7151	7210	7260
Elkostnad ³ /kvm totalyta ²	71	103	66	62	73
Värmekostnad/totalyta ²	122	120	127	102	122
VA-kostnad/totalyta ²	31	31	35	31	29
Sparande/kvm	-33	83	184	-142	35
Räntekänslighet ⁴	9	10	9	10	10

¹ Bostadsrättsyta = 1 290 kvm

² Totalyta = 1 373 kvm (boyta + lokalyta 83 kvm).

³ Total Elkostnad

⁴ Om förändringen i procent ökar eller minskar 1 % enhet behöver årsavgiften ändras med den siffra som anges under årtal. T ex en förändring av räntan från 3-4 % motsvarar 2023, 9 % förändring.

VERKSAMHETSBERÄTTELSE

Verksamhet under 2023

Under Bostadsrättsföreningen Måsvägen 18 i Lunds tjugonde verksamhetsår har följande genomförts. Underhåll enligt plan är genomförda och en översyn av föreningens aktiva skyddsrum är gjord. Föreningen har tecknat nytt avtal med God service för trädgårdsarbete. I trädgården anlades två nya pallkragar. I den ena planterades hallon, i den andra rabarber. Alla bär och frukter som växer i vår trädgård är fritt för alla medlemmar att använda. Trädgårdsdagar anordnades i maj och oktober, med gemensamt arbete på tomten och i huset. En glöggafton med medlemmar och boenden hölls i december.

Upplysningar vid förlust och framtida finansiering

Det är räntorna som har belastat resultaträkningen till största förändring vilket i år har lett till en förlust med 204 612 kr. Vi ser över våra lån regelbundet och har tagit fram en plan för att välja rätt räntevillkor samt placera vårt eget kapital/likvida medel med räntebäring.

En översyn av årsavgiften kommer också att göras. Eventuellt kan tillskott av kapital från medlemmar vara en lösning. Vi har en plan för underhåll och sparar överför varje år 150 000 kr till den yttre fonden.

Verksamhet under nästkommande år

Underhåll enligt plan och planering kommer att göras för nya underhåll. Det kommer också att göras en översyn och uppdatering av föreningens stadgar.



VERKSAMHETSBERÄTTELSE



DISPOSITION AV FÖRENINGENS RESULTAT

Disposition av föreningens resultat

Belopp i kr

Till stämmans förfogande står:

Balanserat resultat före avsättning till yttre fond	-3 021 912
Årets resultat	-204 612
	<hr/>
	-3 226 524

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-150 000
	<hr/>

Summa underskott	-3 376 524
-------------------------	-------------------

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överföres	-3 376 524
--	-------------------

RESULTATRÄKNING

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>
Årsavgifter och hyror	1	1 218 436	1 163 887
Övriga rörelseintäkter	1	32 431	20 798
		1 250 867	1 184 685
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Fastighetskostnader	2	-57 335	-63 440
Reparationer och underhåll	3	-155 195	-1 676 846
Taxebundna kostnader	4	-335 745	-376 904
Fastighetsskatt/avgift		-33 369	-31 899
Övriga förvaltnings och rörelsekostnader	5	-144 656	-123 600
Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring		-17 032	-19 392
Övriga externa kostnader	6	-133 209	-142 471
Avskrivningar	7	-161 923	-161 923
Rörelseresultat		212 403	-1 411 790
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter		19 542	10 425
Räntekostnader och liknande resultatposter		-436 557	-153 681
Resultat efter finansiella poster		-204 612	-1 555 046
Resultat före skatt		-204 612	-1 555 046
Årets resultat		-204 612	-1 555 046

BALANSRÄKNING

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	8	16 426 228	16 550 967
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	226 252	257 834
Inventarier, verktyg och installationer	9	5 712	11 424
		<u>16 658 302</u>	<u>16 820 225</u>
Summa anläggningstillgångar		16 658 302	16 820 225
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 550	4 328
Övriga fordringar		89 512	99 618
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	47 240	39 638
		<u>143 302</u>	<u>143 584</u>
<i>Kassa och bank</i>		<u>794 488</u>	<u>962 927</u>
Summa omsättningstillgångar		937 092	1 106 511
SUMMA TILLGÅNGAR		17 596 092	17 926 736

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER	11		
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		9 734 385	9 734 385
Upplåtelseavgifter		818 935	818 935
Fond för yttre underhåll		0	210 000
		<u>10 553 320</u>	<u>10 763 320</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 466 866	-1 759 547
Vinst eller förlust föregående år		-1 555 046	82 681
Årets resultat		-204 612	-1 555 046
		<u>-3 226 524</u>	<u>-3 231 912</u>
Summa eget kapital		<u>7 326 796</u>	<u>7 531 408</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	9 981 502	10 112 662
		<u>9 982 502</u>	<u>10 112 662</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		104 026	96 454
Skatteskulder		3 889	2 419
Övriga skulder		50	4 836
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	179 829	178 957
		<u>287 794</u>	<u>282 666</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>17 596 092</u>	<u>17 926 736</u>
<i>Belopp i kr</i>		<i>2023-01-01-</i>	<i>2022-01-01-</i>
		<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödesanalys

DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN

Resultat efter finansiella poster	-204 612	-1 555 046
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	161 923	161 923

- 41 219 -1 391 863

Betald skatt	1 470	1 260
--------------	-------	-------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-41 219	-1 391 863
---	----------------	-------------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	282	73 520
--	-----	--------

Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	3 658	46 379
---	-------	--------

-37 279 -1 271 964

INVESTERINGSVERKSAMHETEN

Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-136 250
---	--	----------

Kassaflöde från den investeringsverksamheten		-136 250
---	--	-----------------

FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Upptagna lån		1 000 000
--------------	--	-----------

Amortering av låneskulder	-131 160	-112 543
---------------------------	----------	----------

Kassaflöde från den finansieringsverksamheten	-131 160	887 457
--	-----------------	----------------

ÅRETS KASSAFLÖDE	-168 439	-520 757
-------------------------	-----------------	-----------------

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	962 927	1 483 684
---------------------------------------	----------------	------------------

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	794 488	962 927
-------------------------------------	----------------	----------------

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	10 395 000	10 395 000
<i>Ansvarsförbindelser</i>	Inga	Inga

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Dessutom har hänsyn tagits till BFNAR 2023:1, om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningar.

Då syftet med årsredovisningen är att ge föreningens medlemmar en tydlig och detaljerad bild av föreningens ekonomiska ställning har vissa avsteg gjorts från de rubriker och uppställningsformer som rekommenderas i BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.

Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider/procent tillämpas:

Byggnader	200 år	0,50%
Stambyte	40 år	2,50%
Värmeanläggning	30 år	3,33%
Maskiner	15 år	6,67%
Inventarier	10 år	10%
Installationer	40 år	2,50%
Solceller	25 år	4%
Dagvattenbäddar	20 år	5%

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar

Fordringar har efter individuell prövning upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för underhåll görs i bokslut enligt stadgar och underhållsplan.

Denna sker genom överföring från balanserat resultat (fritt eget kapital) till fond för yttre underhåll (bundet eget kapital) och påverkar därmed inte resultaträkningen.

Avsättning utöver stadgar/underhållsplan beslutas av ordinarie föreningsstämma.

Inkomstskatt

Föreningen har inget underlag för inkomstskatt att deklarerera.

NOTER

Noter

Not 1 Årsavgifter och övriga intäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter hyror	1 072 701	976 176
Årsavgifter andrahandsupplåtelse	8 760	9 233
Årsavgifter el	61 284	109 35
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	5 174	5 798
Avgift fibernät	71 490	65 004
Avgift passagebricka	85	0
Hysesintäkt förråd	4 056	4 056
Påminnelseavgift	60	60
Erhållna bidrag/stöd	27 257	15 000
Summa	1 250 867	1 184 685

Not 2 Fastighetskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Städning, entreprenad	57 335	63 440
Summa	57 335	63 440

Not 3 Reparationer och underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Tvättstuga	16 368	13 350
Lås	8 549	0
Entré/trapphus	6 915	6 595
Gemensamma utrymmen	22 875	0
Elanläggning	30 559	1 042
Mark/utemiljö	62 519	53 032
Ventilationskontroll	0	1 512 652
Värmeanläggning	6 291	15 151
Övrigt	1 119	75 000
Summa	155 195	1 676 846

Not 4 Taxebundna kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
El	34 826	30 678
El, fastighet	62 138	110 598
Värme	167 803	164 789
VA	41 911	42 935
Sophämtning/renhållning	29 067	27 904
Summa	335 745	376 904

NOTER

Not 5 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	52 500	48 300
Revisionsarvoden	3 000	3 000
Sociala avgifter arvoden	17 720	16 401
Föreningskostnader	28 794	21 185
Medlemsavgift, SBC ek för	4 630	4 560
Konsultarvoden	25 624	20 000
Bankkostnader	7 704	8 193
Övriga förvaltningsarvoden	4 684	1 961
Summa	144 656	123 600

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Datakommunikation	46 100	31 185
IT-tjänster	61 565	72 559
Övriga kostnader	25 544	38 727
Summa	133 209	142 471

Not 7 Avskrivningar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnad	48 023	48 023
Renovering/förbättringar	50 385	53 588
Inventarier	37 294	34 091
Solceller	26 221	26 221
Summa	161 923	161 923

Not 8 Byggnader

	2023-12-31	2022-12-31
Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	18 014 757	17 878 507
-Inköp	0	136 250
	18 014 757	18 014 757

Akkumulerade avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början	-1 463 790	-1 339 161
-Årets avskrivning enligt plan	-124 629	-124 629
	-1 588 419	-1 463 790
Redovisat värde vid årets slut	16 426 338	16 550 967

Taxeringsvärde byggnader:

Taxeringsvärde byggnader:	13 400 000	13 400 000
Taxeringsvärde mark:	13 000 000	13 000 000
	26 400 000	26 400 000

NOTER

Not 9 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	514 900	514 900
	<u>514 900</u>	<u>514 900</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-245 642	-208 348
-Årets avskrivning enligt plan	-37 294	-37 294
	<u>-282 936</u>	<u>-245 642</u>
Redovisat värde vid årets slut	231 964	269 258

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremie	17 884	17 032
Avgiftsfordringar	4 630	4 630
Bredband	19 080	17 926
Övrigt	5 646	50
	<u>47 240</u>	<u>39 638</u>

Not 11 Eget kapital

	Inbet insatser/ upplåtelseavg	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	10 553 320	210 000	-1 676 866	-1 555 046
Enligt stämmobeslut				
- Disponering			-1 555 046	1 555 046
Årets avsättning		150 000	-150 000	
Årets ianspråkstagande		-360 000	360 000	
Årets resultat				-204 612
Vid årets slut	10 553 320	0	-3 021 912	-204 612

NOTER

Not 12 Skulder till kreditinstitut

	Ränta 2023-12-31	Låneskuld 2023-12-31	Låneskuld 2022-12-31	Villkors- ändringsdag
SBAB	5,13	1 894 007	1 863 507	Fast/rörlig ränta
SBAB	5,17	1 600 605	1 620 697	Rörlig ränta
SBAB	5,21	2 456 405	2 481 281	Fast ränta
Stadshypotek	4,99	2 456 405	2 481 281	Fast ränta
Stadshypotek	4,99	1 221 875	1 234 375	Fast ränta
Stadshypotek	4,90	978 125	990 625	Rörlig ränta
		9 981 502	10 112 662	
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen		131 160		
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen		524 640		
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen		9 325 702		

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	22 978	13 107
Upplupen elkostnad	36 007	47 196
Upplupen VA-kostnad	3 843	0
Upplupen renhållningskostnad	2 389	2 165
Övriga upplupna kostnader	15 000	13 000
Förutbetalda årsavgifter/hyror	99 612	103 517
	179 829	178 958

UNDERSKRIFTER

Underskrifter

Lund 2024-05-13

Seved Steen
Ordförande/ledamot

Anna Nilsson
Ledamot

Gustav Juhlin
Fastighetsansvarig/ledamot

Annika Jovinge
Trädgårdsansvarig/ledamot

Patrick Wagner
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 13/5-2024.

Thomas Larsson