

# ÅRSREDOVISNING

för

**Bostadsrättsföreningen Södervärn u.p.a**

Org.nr. 738200-4856

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- kassaflödesanalys	7
- noter	8
- underskrifter	10

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningens verksamhet omfattar förvaltning av fastigheten Draken 1 i Kristianstad, vilken innehåller 36 bostadsrättslägenheter.

Företagets säte är Kristianstad

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året drabbades föreningen av två vattenläckor. En i ett avloppsrör som orsakade skador i trossbotten samt ett rör i undercentralen. Vid den senare upptäcktes att rören var isolerade med asbesthaltigt material varför en omständlig asbestsanering var tvungen att utföras i undercentral. För övrigt har det uppstått få skador och reparationsbehov under året. Ett par element har bytts på grund av milroläckage. Underhållsspoling av två avlopp har skett.

Rensning av skräp och bortforsling av dumpat bohag i vinds- och källarkorridorerna har dessvärre återigen varit nödvändig. Sophuset har fått rensas flera gånger då annat avfall än det som kommunen hämtar har dumpats där. Återkommande felsortering, dumpning av avfall och ignorering av anslagna regler är ett bekymmer.

Styrelsen framför ett stort tack för 2023 och hoppas på ökande medlemsdialoger under 2024.

#### Medlemsinformation

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Ordföranden	Lars Karlgren
Sekreterare	Daniel Nilsson
Ledamot	Anna Fagerström

Under året har följande skett:

4 st. lägenheter har bytt ägare. Priserna för lägenheter varierar. Försäljningssummorna ligger något lägre än föregående år.

### Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 418	1 450	1 394	1 486
Resultat efter finansiella poster	-562	104	82	293
Soliditet (%)	42	46	45	45
Energikostnad per kvadratmeter	216	228	236	191
Årsavgift per kvadratmeter	787	803	772	823
Skuldsättning per kvadratmeter	2148	2169	2191	2212
Sparande per kvadratmeter	-197	171	162	276
Skuldkvot	3	3	3	3
Årsavgifternas andel av rörelseintäkter	100	100	100	100

Definitioner av nyckeltal, se noter

#### Upplysning vid förlust

Ränteläget har varit mycket ofördelaktigt och drygt dubblerat räntekostnaderna för föreningen. Detta tillsammans med kostnader för renovering efter läckage gjorde att årets resultat blir ett underskott på 561 000 kr. Kostnaden hanteras av disponibla medel och ryms inom ramen för den långsiktiga planeringen. Vid behov - beroende på kommande ränteläge - kan kommande årsstämma besluta om höjning av lägenhetsavgifterna om detta anses nödvändigt.

**Förändringar i eget kapital**

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Reservfond</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Dispositions fond</b>	<b>Fritt eget kapital</b>
Belopp vid årets ingång	78 330	130 203	993 667	2 268 214	2 372 452
Disp fg års resultat	0	0	0	104 238	0
Reservering till fond för yttre underhåll	0	0	105 000	-105 000	-105 000
Årets resultat					<u>-561 682</u>
Belopp vid årets utgång	<u>78 330</u>	<u>130 203</u>	<u>1 098 667</u>	<u>2 267 452</u>	<u>1 705 770</u>

**Resultatdisposition**

Medel att disponera:

Balanserat resultat 2 267 452

Årets resultat -561 6821 705 770

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning 1 705 7701 705 770

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

**RESULTATRÄKNING**

		<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		<u>1 417 602</u>	<u>1 450 007</u>
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 417 602</b>	<b>1 450 007</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftstkostnader fastigheten	2	-1 387 539	-883 448
Övriga externa kostnader		-81 818	-62 759
Personalkostnader	3	-88 300	-89 957
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-205 109</u>	<u>-205 107</u>
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 762 766</b>	<b>-1 241 271</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-345 164</b>	<b>208 736</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		367	60
Räntekostnader		<u>-216 885</u>	<u>-104 558</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-216 518</b>	<b>-104 498</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-561 682</b>	<b>104 238</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-561 682</b>	<b>104 238</b>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-561 682</u></b>	<b><u>104 238</u></b>

**BALANSRÄKNING****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

**Summa materiella anläggningstillgångar****Summa anläggningstillgångar****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

**Summa kortfristiga fordringar****Kassa och bank**

Kassa och bank

**Summa kassa och bank****Summa omsättningstillgångar****SUMMA TILLGÅNGAR**

Not

2023-12-31

2022-12-31

5 868 5306 073 639

5 868 530

6 073 639

5 868 530

6 073 639

1 843

55 325

80 93374 598

82 776

129 923

1 180 1541 529 029

1 180 154

1 529 029

1 262 930

1 658 952

7 131 460

7 732 591

**BALANSRÄKNING****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser		78 330	78 330
Reservfond		130 203	130 203
Fond för yttre underhåll		<u>1 098 667</u>	<u>993 667</u>
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 307 200</b>	<b>1 202 200</b>

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat		2 267 452	2 268 213
Årets resultat		<u>-561 682</u>	<u>104 238</u>
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 705 770</b>	<b>2 372 451</b>

**Summa eget kapital**

3 012 970 3 574 651

**Långfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut	5	<u>0</u>	<u>3 879 747</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>3 879 747</b>

**Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut		3 879 747	38 820
Leverantörsskulder		64 448	56 971
Skatteskulder		4 922	5 653
Övriga skulder		6 400	14 194
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>162 973</u>	<u>162 555</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 118 490</b>	<b>278 193</b>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**7 131 460 7 732 591**

**KASSAFLÖDESANALYS**

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-345 164	208 736
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		205 109	205 107
Erhållen ränta mm		367	60
Erlagd ränta		-216 885	-104 558
Betald inkomstskatt		-731	5 653
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		-357 304	314 998
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		47 147	-129 923
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		7 477	56 971
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-7 376	176 749
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		-310 056	418 795
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna långfristiga lån		0	3 879 747
Ändring kortfristiga finansiella skulder		3 840 927	38 820
Amortering långfristiga lån		0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		3 840 927	3 918 567
<b>Förändring av likvida medel</b>			
Likvida medel vid årets början		-348 875	1 529 029
Kvar att fördela		1 529 029	0
		0	0
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 180 154</b>	<b>1 529 029</b>

## NOTER

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

*Materiella anläggningstillgångar*Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader

Antal år

50

**Not 2 Driftskostnader fastigheten****2023****2022**

KABEL-TV	75 206	68 224
FJÄRRVÄRME	304 136	273 063
BELYSNING	40 440	52 541
VATTEN OCH AVLOPP	88 388	86 919
RENHÅLLN STÄDNING	126 151	62 307
FASTIGHETSSKÖTSEL	14 125	106 204
REP OCH UNDERHÅLL	581 313	34 082
FASTIGHETSSKATT	57 204	54 684
FÖRSÄKRINGSPREMIER	100 576	100 374
ÖVR FASTIGHETSKOSTNADER	0	45 050
	<u>1 387 539</u>	<u>883 448</u>

**Not 3 Medelantal anställda****2023****2022***Medelantal anställda*

Medelantalet anställda bygger på av föreningen betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.

Medelantal anställda har varit

0

0

**Not 4 Byggnader och mark****2023-12-31****2022-12-31**

Ingående anskaffningsvärden	10 161 749	10 161 749
Utgående anskaffningsvärden	10 161 749	10 161 749
Ingående avskrivningar	-4 088 110	-3 883 003
Årets avskrivningar	-205 109	-205 107
Utgående avskrivningar	-4 293 219	-4 088 110
Redovisat värde	<u>5 868 530</u>	<u>6 073 639</u>

*Taxeringsvärden*

Mark

14 400 000

14 400 000

Byggnader

6 600 000

6 600 000

21 000 00021 000 000**Not 5 Långfristiga skulder****2023-12-31****2022-12-31**

Förfaller senare än 5 år

0

3 724 467

**Not 6 Ställda säkerheter****2023-12-31****2022-12-31**

Fastighetsinteckningar

6 115 000

6 115 000



## NOTER

### Not 7 Definition av nyckeltal

#### Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

#### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

#### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

#### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

#### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

#### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

#### Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

#### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

#### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

#### Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

## NOTER

Åhus

Lars Karlgren  
Ordförande

Anna Fagerström  
Styrelseledamot

Daniel Nilsson  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2024.

Joel Andersson