

Välkommen till årsredovisningen för Brf Sydgården

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Lund.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1938-11-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1938-11-15.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Prennellyckan 19	1939	Lund

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1939

Föreningen har 39 bostadsrätter om totalt 2 374 kvm. Byggnadernas totalyta är 2616 kvm.

Styrelsens sammansättning

Per Auster	Ordförande
Kajsa Malin Rundgren	Styrelseledamot
Gunilla Catarina Jones	Styrelseledamot
Janos Bardis	Styrelseledamot
Aleksandra Siljegovic	Suppleant
Karolina Ingvarsson	Suppleant

Valberedning

Jan Erik Larsson

Hans Walther

Firmateckning

Firma tecknas av styrelsen, två i förening

Revisorer

Helen Molin Internrevisor
Rolf Ring Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2028. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Uppdatering av underhållsplan
- 2022 ● Byte av tvättmaskiner
- 2021 ● OVK
- 2020-2021 ● Renovering och injustering av värmesystemet
Renovering av ytterdörrar, framsidan
- 2019-2020 ● Byte av källardörrar
- 2019 ● Energideklaration
- 2018 ● Relining av avloppsrör
- 2017 ● Omgjutning av källartrappor
Radonmätning
Sotning
- 2014 ● Renovering av tork och tvättrum
- 2013 ● Ny värmeanläggning
- 2012 ● Omfogning av skorstenar
- 2010 ● Installation av säkerhetsdörrar
- 2009 ● Torkrumsinstallation
- 1997 ● Internetinstallation
Omdragning av el
Målning källare och garage
Hydrofobering av fasad i syd och västläge

- 1994** ● Omläggning av taket
Tillförande vatten stambyte
Separering av spill och dagvatten

- 1993-1994** ● Fasadrenovering

- 1993** ● Plåtarbeten utvändigt
Dränering

Planerade underhåll

- 2024** ● Omläggning av tak och installation av solceller
Ommålning av ytterdörrar

Avtal med leverantörer

Städning	Veterankraft
El	Nordic Green Energy
Fjärrvärme	Kraftringen
Elnät	Kraftringen
KabelTV	Tele2
Bredband	Telia
Ekonomisk förvaltning	SBC
Vatten och avlopp	VA Syd
Sop och avfall	Lunds renhållningsverk

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Prennelyckans vägförening, med en andel på 10%.

Samfälligheten förvaltar vägen på husets baksida.

Övrig verksamhetsinformation

Under året har 8 lägenheter bytt ägare och 7 lägenheter har varit uthyrda i andra hand.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har föreningens bundna lån löpt ut och är fn ersatt med lån med räntejustering var 3e månad. Avgifterna för fjärrvärme och renhållning har höjts under året och elpriserna har varit varierande men tydligt högre än tidigare.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 9%.

Förändringar i avtal

Under 2024 kommer ellevarantör att bytas till Fortum.

Övriga uppgifter

2024 kommer att belastas av takomläggning och installation av solceller. Renoveringen/solcellsinstallationen kommer att bekostas av befintliga medel och inga nya lån kommer att behöva tas upp. Resultatet för 2024 kommer pga renoveringen/solcellsinstallationen att bli kraftigt negativt.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 64 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 15. Vid räkenskapsårets slut fanns det 63 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 642 305	1 489 782	1 465 332	1 414 152
Resultat efter fin. poster	130 992	150 305	154 261	-467 355
Soliditet (%)	51	48	46	42
Yttre fond	446 348	296 160	186 590	453 532
Taxeringsvärde	52 119 000	52 119 000	37 318 000	37 318 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	612	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,9	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	643	677	711	745
Skuldsättning per kvm	631	664	698	731
Sparande per kvm	228	184	173	153
Elkostnad per kvm totalyta, kr	74	58	55	57
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	145	138	138	118
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	29	28	28	27
Energikostnad per kvm	248	223	220	203
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,10	1,03	-	-
Räntekänslighet	1,05	-	-	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	406 100	-	-	406 100
Fond, yttre underhåll	296 160	-110 407	260 595	446 348
Balanserat resultat	1 073 273	260 712	-260 595	1 073 390
Årets resultat	150 305	-150 305	130 992	130 992
Eget kapital	1 925 838	0	130 992	2 056 830

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 333 985
Årets resultat	130 992
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-260 595
Totalt	1 204 382
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll lanspråkats	291 471
Balanseras i ny räkning	1 495 853

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 642 305	1 489 782
Övriga rörelseintäkter	3	68 139	3 183
Summa rörelseintäkter		1 710 444	1 492 965
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 252 992	-985 430
Övriga externa kostnader	9	-106 130	-74 010
Personalkostnader	10	-32 855	-46 841
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-172 811	-220 244
Summa rörelsekostnader		-1 564 788	-1 326 524
RÖRELSERESULTAT		145 656	166 441
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		37 013	2 277
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-51 677	-18 413
Summa finansiella poster		-14 664	-16 136
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		130 992	150 305
ÅRETS RESULTAT		130 992	150 305

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	2 006 587	2 178 735
Maskiner och inventarier	13	0	663
Summa materiella anläggningstillgångar		2 006 587	2 179 398
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 006 587	2 179 398
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7 516	13 313
Övriga fordringar	14	1 239 857	1 053 559
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	6 186	0
Summa kortfristiga fordringar		1 253 559	1 066 872
Kassa och bank			
Kassa och bank		770 760	754 125
Summa kassa och bank		770 760	754 125
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 024 319	1 820 997
SUMMA TILLGÅNGAR		4 030 906	4 000 395

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		406 100	406 100
Fond för yttre underhåll		446 348	296 160
Summa bundet eget kapital		852 448	702 260
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 073 390	1 073 273
Årets resultat		130 992	150 305
Summa fritt eget kapital		1 204 382	1 223 578
SUMMA EGET KAPITAL		2 056 830	1 925 838
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 650 625	1 738 125
Leverantörsskulder		130 519	131 764
Skatteskulder		4 597	3 512
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	188 335	201 156
Summa kortfristiga skulder		1 974 076	2 074 557
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 030 906	4 000 395

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	145 656	166 441
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	172 811	220 244
Erhållen ränta	33 189	2 277
Erlagd ränta	-46 654	-18 488
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	305 002	370 474
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	26 984	-32 793
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-18 004	40 118
Kassaflöde från den löpande verksamheten	313 982	377 799
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-87 500	-87 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-87 500	-87 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	226 482	290 299
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 783 395	1 493 096
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 009 877	1 783 395

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sydgården har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	2 %
Fastighetsförbättringar	2,5 - 5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 572 372	1 429 346
Hysesintäkter garage	36 000	36 000
Pantsättningsavgift	1 533	12 461
Överlåtelseavgift	11 810	0
Andrahandsuthyrning	20 590	11 988
Öres- och kronutjämning	0	-13
Summa	1 642 305	1 489 782

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2023	2022
Elstöd	68 079	0
Övriga intäkter	60	3 183
Summa	68 139	3 183

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2023	2022
Städning enligt avtal	58 994	50 244
Sotning	0	1 375
Gårdkostnader	4 588	596
Förbrukningsmaterial	1 166	260
Summa	64 748	52 475

NOT 5, REPARATIONER	2023	2022
Fastighetsförbättringar	1 747	0
Tvättstuga	4 338	0
Dörrar och lås/porttele	2 750	0
Elinstallationer	1 184	0
Vattenskada	0	4 754
Summa	10 019	4 754

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2023	2022
Tvättstuga	0	110 407
Tak	291 471	0
Summa	291 471	110 407

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023	2022
EI	193 890	151 519
Uppvärmning	379 271	360 462
Vatten	75 939	72 293
Sophämtning/renhållning	55 250	39 966
Grovsopor	0	5 421
Summa	704 350	629 661

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	49 283	48 081
Kabel-TV	27 044	24 730
Bredband	42 916	54 891
Fastighetsskatt	63 161	60 431
Summa	182 404	188 133

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
Kreditupplysning	0	625
Tele- och datakommunikation	120	711
Fritids och trivselkostnader	1 231	403
Föreningskostnader	775	0
Förvaltningsarvode enl avtal	64 374	62 562
Administration	4 070	4 149
Konsultkostnader	30 000	0
Bostadsrätterna Sverige	5 560	5 560
Summa	106 130	74 010

NOT 10, PERSONALKOSTNADER	2023	2022
Styrelsearvoden	17 000	28 000
Revisionsarvoden internrevisor	8 000	0
Revisionsarvode arvoderad	0	8 000
Arbetsgivaravgifter	7 855	10 841
Summa	32 855	46 841

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	52 468	18 391
Kostnadsränta skatter och avgifter	-791	0
Övriga räntekostnader	0	22
Summa	51 677	18 413

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	7 820 975	7 820 975
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	7 820 975	7 820 975
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 642 240	-5 425 977
Årets avskrivning	-172 148	-216 263
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 814 388	-5 642 240
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	2 006 587	2 178 735
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>125 000</i>	<i>125 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	26 119 000	26 119 000
Taxeringsvärde mark	26 000 000	26 000 000
Summa	52 119 000	52 119 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	110 098	110 098
Utgående anskaffningsvärde	110 098	110 098
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-109 435	-105 454
Avskrivningar	-663	-3 981
Utgående avskrivning	-110 098	-109 435
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	663

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	740	3 408
Skattefordringar	0	20 881
Klientmedel	0	227 172
Transaktionskonto	191 822	0
Borgo räntekonto	1 047 295	802 098
Summa	1 239 857	1 053 559

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	2 362	0
Upplupna ränteintäkter	3 824	0
Summa	6 186	0

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-03-01	4,9%	1 260 625	1 328 125
Handelsbanken	2024-03-01	4,9%	390 000	410 000
Summa			1 650 625	1 738 125
Varav kortfristig del			1 650 625	1 738 125

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 213 125 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	6 515	1 492
Uppl kostnad arvoden	36 000	47 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	11 311	14 767
Förutbet hyror/avgifter	134 509	137 897
Summa	188 335	201 156

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	6 500 000	6 500 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Arbetet med takomläggning och installation av solceller fortsätter. Styrelsen har tagit in offerter, engagerat entreprenör och fått bygglov. Arbetet förväntas ske under 2024.

Styrelsen har beslutat att höja avgiften 3% per 240301.

Underskrifter

Lund 2024-07-11

Ort och datum



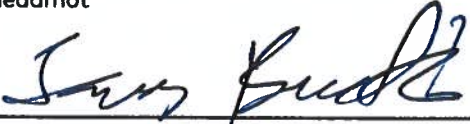
Per Auster
Ordförande



Kajsa Malin Rundgren
Styrelseledamot



Gunilla Catarina Jones
Styrelseledamot



Janos Bardis
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-03-27



Helen Molin
Internrevisor



Rolf Ring
Internrevisor