

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Porthusen i Staffanstorp

769633-6200

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Porthusen i Staffanstorp får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 12
- Underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmar för nyttjande utan tidsbegränsning.

Fakta om föreningen:

Föreningen äger fastigheten Staffanstorp Stanstorp 5:296 i Staffanstorps kommun.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2019-09-11.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Det finns en fullvärdesförsäkring hos Länsförsäkringar.

Föreningens styrelse:

	Funktion:	Vald t.o.m stämman
Åsa Persson Bimoseto	Ordförande	2025
Malin Hansson	Ledamot	2024
Simon Johansson	Ledamot	2025
Mathias Nilsson	Ledamot	2025
Sanna Westesson	Ledamot	2024
Eva Angel	Suppleant	2024

Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av ledamöterna två i förening.

Revisor:

Magnus Haak, auktoriserad revisor.

Förvaltning:

KPO Förvaltnings AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen.

Axcell Fastighetspartner AB har ansvarat för fastighetsskötseln.

Information om fastigheten:

På fastigheten Staffanstorp Stanstorp 5:296 finns 72 st bostadsrätter med en totalyta på 4 668 kvm samt 3 st hyreslokaler med en yta på 200 kvm.

Föreningen hyr även ut 42 st parkeringsplatser.

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det är fjärde räkenskapsåret som de boende i föreningen haft ansvar för styrelsearbetet med syfte att främja den ekonomiska utvecklingen och den allmänna trivseln i föreningen. Höjda räntekostnader och ökad inflation medförde höjda kostnader för de tjänster föreningen köper vilket resulterade i en avgiftshöjning på 10% från 1 januari 2024.

Föreningen har under 2023 installerat IMD för varmvatten i samtliga lägenheter och butikslokaler. Ett larm har installerats kopplat till gaspannan så styrelsen får meddelande direkt om det är någon driftstörning. Våren 2023 förbättrade vi alla grusgångar med nytt grus.

Under året har vi fortfarande arbetat aktivt med att få samtliga besiktninganmärkningar åtgärdade, både inne i lägenheterna och fastigheternas yttre.

Under verksamhetsåret har föreningen skrivit om två av föreningens tre lån. Två av lånen är fortfarande rörliga medan det tredje är bundet till 2027.

Styrelsen har som ambition att skicka ut informationsbrev någon gång i kvartalet för att informera om styrelsearbetet och aktuella händelser i föreningen.

Medlemsinformation

Antal medlemmar i föreningen uppgick till 93 st (95 st) vid räkenskapsårets slut. Föregående års medlemsantal inom parentes.

Avgifterna höjdes med 5% från 2023-01-01.

Under året har 13 st överlåtelser skett.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2301-2312	2201-2212	2101-2112	2001-2012
Nettoomsättning	4 606	4 599	4 127	4 054
Resultat efter finansiella poster	-672	-5	-270	-319
Soliditet %	64	64	63	63
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	12 221	12 420	12 613	12 862
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	801	757	711	708
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	232	356	--	--
Sparande (kr) per kvadratmeter	158	295	--	--
Räntekänslighet %	16	17	--	--
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	80	77	--	--

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Föreningen följer kostnadsutvecklingen och räntenivåer framgent. Föreningen beslutade att höja avgifterna med 10% från 2024-01-01 för att ta höjd för högre kostnader. Kassan är stabil vilket framgår av kassaflödesanalysen på sidan 8 och innebär att föreningens likviditet klarar tillfälliga kostnadsökningar. Finns också tre stycken lokaler där hyran indexuppräknas årligen.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	109 090 000	747 235	-1 378 356	-5 326
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-5 326	5 326
Avsättning till underhållsfond		280 435	-280 435	
Årets resultat				-672 008
Belopp vid årets utgång	109 090 000	1 027 670	-1 664 116	-672 008

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 664 116
Årets resultat	-672 008
<i>Summa</i>	<i>-2 336 124</i>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-2 336 124
<i>Summa</i>	<i>-2 336 124</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

	1	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	4 606 349	4 598 611
Övriga rörelseintäkter		60 108	1 600
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 666 457	4 600 211
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 834 055	-2 293 029
Övriga externa kostnader	4	-229 621	-214 218
Personalkostnader		-99 813	-95 086
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 439 056	-1 439 056
Summa rörelsekostnader		-3 602 545	-4 041 389
Rörelseresultat		1 063 912	558 822
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 715	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-1 737 634	-564 148
Summa finansiella poster		-1 735 919	-564 148
Resultat efter finansiella poster		-672 008	-5 326
Resultat före skatt		-672 008	-5 326
Årets resultat		-672 008	-5 326

BALANSRÄKNING

1

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

165 924 941

167 363 997

Summa materiella anläggningstillgångar

165 924 941

167 363 997

Summa anläggningstillgångar

165 924 941

167 363 997

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

37 691

55 865

Övriga fordringar

206 113

14 324

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

7

147 773

241 056

Summa kortfristiga fordringar

391 577

311 245

Kassa och bank

8

Kassa och bank

2 056 961

2 148 772

Summa kassa och bank

2 056 961

2 148 772

Summa omsättningstillgångar

2 448 538

2 460 017

SUMMA TILLGÅNGAR

168 373 479

169 824 014

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	109 090 000	109 090 000
Fond för yttre underhåll	1 027 670	747 235
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>110 117 670</i>	<i>109 837 235</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-1 664 116	-1 378 356
Årets resultat	-672 008	-5 326
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-2 336 124</i>	<i>-1 383 682</i>
Summa eget kapital	107 781 546	108 453 553
Långfristiga skulder	9	
Övriga skulder till kreditinstitut	19 089 418	19 188 842
Summa långfristiga skulder	19 089 418	19 188 842
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	40 400 100	41 274 796
Förskott från kunder	393	0
Leverantörsskulder	368 879	89 888
Skatteskulder	51 750	44 160
Övriga skulder	0	3 094
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	681 393	769 681
Summa kortfristiga skulder	41 502 515	42 181 619
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	168 373 479	169 824 014

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 063 912	558 822
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	1 439 056	1 439 056
Erhållen ränta	1 715	0
Erlagd ränta	-1 737 634	-564 148
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>767 049</i>	<i>1 433 730</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-80 332	-99 740
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	195 592	102 308
Kassaflöde från den löpande verksamheten	882 309	1 436 298
Finansieringsverksamheten		
Utbetalning, amortering av lån	-974 120	-934 272
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-974 120	-934 272
Årets kassaflöde	-91 811	502 026
Likvida medel vid årets början	2 148 772	1 646 746
Likvida medel vid årets slut	2 056 961	2 148 772

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2),

Avsättning till underhållsfond har gjorts enligt upprättad underhållsplan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

	Procent	År
Byggnader och mark	1	100

Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital

Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.

Skuldsättning per kvadratmeter = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt = Årsavgifter inklusive driftskostnader som debiteras medlemmarna efter förbrukning / yta upplåten med bostadsrätt

Energikostnad per kvadratmeter = Kostnad för uppvärmning, el och vatten / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Kommentar: I kostnaden ingår även kostnader som vidaredebiteras.

Sparande per kvadratmeter = justerat resultat / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Kommentar: Justerat resultat beräknas enligt följande:

Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll

Räntekänslighet = Räntebärande skulder / årsavgifter

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter = Årsavgifterna / totala rörelseintäkter

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	3 228 421	3 074 645
Hyresintäkter, lokaler	366 803	333 022
Hyresintäkter, parkering	98 768	97 400
Debiterad elkostnad	511 316	458 198
Debitrad uppvärmning	365 084	603 193
Övriga avgifter	35 957	32 153
Summa	4 606 349	4 598 611

Not 3 Driftkostnader	2023	2022
Fastighetsskötsel	68 636	69 680
Städning	30 836	31 892
Bevakningskostnader	2 315	5 556
Underhåll/reparationer	64 045	26 696
El	503 703	739 222
Värme	466 878	790 579
Vatten och Avlopp	159 512	204 207
Sophämtning	242 146	225 986
Fastighetsförsäkring	66 819	73 519
Fastighetsskatt	29 400	22 080
Snöröjning	0	7 500
Övriga fastighetskostnader	199 765	96 112
Summa	1 834 055	2 293 029

Övriga fastighetskostnader 2022 avser 2-årsbesiktning.

Övriga fastighetskostnader 2023 avser OVK samt installation av IMD.

Not 4 Övriga externa kostnader	2023	2022
Bredband	14 968	13 172
Redovisningstjänster	160 327	160 002
Kostnad för revision	12 000	12 000
Bankkostnader	8 659	6 250
Kostnad för stämma	314	1 311
IT-tjänster	5 250	5 250
Kostnad för bevakning och larm	19 105	10 177
Övriga externa kostnader	8 998	6 056
Summa	229 621	214 218

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter	2023	2022
Räntekostnader till kreditinstitut	1 735 676	563 899
Ränta skattekonto	364	249
Övriga räntekostnader	1 594	0
Summa	1 737 634	564 148

Not 6 Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	172 040 325	172 040 325
Utgående anskaffningsvärden	172 040 325	172 040 325
Ingående avskrivningar	-4 676 328	-3 237 272
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-1 439 056	-1 439 056
Utgående avskrivningar	-6 115 384	-4 676 328
Redovisat värde	165 924 941	167 363 997

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald försäkring	59 515	57 585
Förutbetald porttelefon	6 881	0
Förutbetald bredband	2 668	2 195
Förutbetald renhållning	9 872	8 972
Förutbetald kostnad larm och bevakning	8 805	8 283
Förutbetalda programvaror	297	271
Förutbetald fastighetsskötsel	17 084	23 750
Upplupen intäkt värme	42 651	140 000
Summa	147 773	241 056

Not 8 Kassa och Bank	2023-12-31	2022-12-31
Sparbanken Syd transaktionskonto	2 056 961	2 091 739
Sparbanken Syd likvidreserv	0	57 033
Summa	2 056 961	2 148 772

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut	2023-12-31	2022-12-31
SBAB 32511368	19 089 418	19 586 538
Stadshypotek 666096	19 246 050	19 723 050
Stadshypotek 677647	21 154 050	21 154 050
Avgår kortfristig del	-40 400 100	-41 274 796
Summa	19 089 418	19 188 842

Två av föreningens lån ska villkorförändras inom ett år från balansdagen och därför klassificeras dessa som kortfristiga skulder.

Samtliga långfristiga skulder förfaller inom fem år från balansdagen.

Med nuvarande amorteringsplan kommer föreningens lån efter 5 år att uppgå till 54 798 038 kr

Not 10 Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda intäkter	344 760	379 266
Upplupen kostnad el	59 699	86 297
Upplupen kostnad värme	60 524	117 050
Upplupet arvode revisor	25 062	23 375
Upplupen renhållning	33 538	30 573
Upplupna räntekostnader	108 988	86 466
Uppupet styrelsearvode	48 822	46 654
Summa	681 393	769 681

Not 11 Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	63 462 150	63 462 150
Summa ställda säkerheter	63 462 150	63 462 150

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgifterna höjdes med 10% från 2024-01-01.

UNDERSKRIFTER

Staffanstorp 2024- -

Åsa Persson Bimose to
Ordförande

Mathias Nilsson

Malin Hansson

Simon Johansson

Sanna Westesson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024- -

Cederblads revisionsbyrå AB
Magnus Haak
Auktoriserad revisor FAR

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.