

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Brågarp i Staffanstorp

769614-1055

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Brågarp i Staffanstorp, 769614-1055 får härmed avge årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Reflektioner 2023

Så är det dags att sammanfatta året 2023, som har speglats av en hög inflation och höjda räntekostnader som följd och mycket elände i vårt närområde och Världen.

Föreningens genomsnittliga räntesats under 2024 är ca. 2,7 %, och vår totala låneskuld är 33 080 000 Kr per december 2023 och årets amortering blev 1 040 000 Kr.

Styrelsens förhoppningar är att inte höja avgifterna för tillfället utan vi avvaktar till halvårsskiftet då vi har utfallet för de första 6 månaderna. De flesta föreningar och samhällsnyttan har höjt mellan 4 och 30 % med tanke på deras kostnadsbilder. Det bevisar också att amortering och kostnadsmedvetenhet är viktiga ingredienser då det gäller avgiftshöjningar.

Vi har haft ganska mycket bekymmer med att få vår nya värmeanläggning på plats beroende på långa leveranstider, men som nu är i drift och ska vara miljövänlig och kostnadseffektiv. Detta innebär att vi har haft ganska höga extra kostnader, för ny kabel mellan Staffanstorp Energis el-skåp och vår värmecentral inkl. asfaltering till en kostnad av ca. 200 000 Kr. Vi har kalibrerat elementen och synkroniserat dessa med värmepumparna ca 180 000 Kr. Målning av förråden har påbörjats men med tanke på vädret så kommer det att avslutas under 2024, delbetalning i år 75 000 Kr (Det kan nämnas att vi hade anbud mellan ca. 500 000 Kr och 125 000 Kr och ca. 10 företag som lämnade anbud.) Vi har kaklat om trapphuset på våning 2 och 3 i hus 19 på grund av att plattorna i entrén hade lossnat ca. 98 000 Kr. En extrastämma 15 000 kr. och underhåll av gräsytorerna ca. 35 000 Kr. Fogningen av husen är också avslutad ca 50 000 Kr.

Dessa extra kostnader plus hög inflation, ökade energi - och räntekostnader och våra materiella anläggningskostnader (fiktiva avskrivningskostnader) 1 351 800 Kr har resulterat i ett minusresultat.

Styrelsen har haft 6 styrelsemöten och vi har haft 3 försäljningar och vi hälsar de nya köparna välkomna till vår förening.

Styrelsen kommer att arbeta med att öka trivseln i föreningen under kommande år. Det är styrelsens förhoppning att det ska vara trivsamt att bo i Brf. Brågarps förening och vi kommer att vara mycket lyhörda och agera om man inte visar hänsyn och sunt förnuft då det gäller trivseln till sina grannar och föreningen generellt.

Jag vill också tacka medlemmarna på styrelsens vägnar för det förtroende vi har fått att förvalta och göra vår förening så hälsosam som möjligt och ett stort tack till styrelsemedlemmarna för utfört arbete och till deras familjer

Styrelseordförande 2024-01-09

Tirdad Khomjani

Flerårsjämförelse

	2008-01-01- 2008-12-31	2022-01-01- 2022-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årets resultat SEK	-178 797	543 450	-1 261 199
Bankbok SEK	515 758	1 311 951	624 540
Lån	50 000 000	34 120 000	33 080 000
Amortering SEK	0	820 561	1 040 000
Hysesintäkter SEK per kvm	632	809	809
Lånesumma SEK per kvm	9 627	6 569	6 369
Räntekostnade SEK per kvm	440	97	137
Bostadsbyggnadssubvention SEK per kvm	51	0	0
Driftsbudget SEK per kvm	221	409	629
Värmekostnad SEK per kvm *)	101	143	230

*) Intäkter för biogasen ej medräknade i kalkyl. Den faktiska värmekostnaden per kvm är ca. 190 kr, och avser 2023. Föreningen vänta på ett EU-beslut.

Allmänt om verksamheten

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

Medlemmar

Bostadsrättsföreningen hade vid årets slut 63 medlemmar.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2006-03-20

Föreningens Fastigheter

Föreningen förvärvade 2007-01-29 fastigheten Brågarp 6:811 i Staffanstorps kommun. Föreningens fastighet består av fyra flerbostadshus i 3-4 våningar med totalt 63 bostadsrätter.

Lägenheter	Yta kvm
2 rum och kök	792,4
3 rum och kök	3469,1
4/5 rum och kök	932,0

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF.

Fastighetens tekniska status

Styrelsen har stadenligt besiktigat fastigheten samt inventerat övriga tillgångar.

Avsättningen till fond för yttre underhåll skall enligt stadgan ske i enlighet med antagen ekonomisk plan. Det ankommer på styrelsen att upprätta en underhållsplan, vilket är gjort och finns presenterad på föreningens hemsida.

Styrelsen

Tirdad Khomjani	Ordförande
Anna Klimm	Ledamot
Daniel Alm	Ledamot
Kennerth Nilsson	Ledamot
Ola Öberg	Ledamott

Valberedning

Sigvard Olsson, sammankallande
Siv Mars

Anställda

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Ekonomisk förvaltning

Ekonomisk förvaltare är Innecta AB och föreningens revisionsbyrå är Baker Tilly MLT KB.

Flerårsöversikt

	2023	<i>Belopp i kr</i>
Nettoomsättning	4 105 101	
Resultat efter finansiella poster	-1 261 199	
Soliditet, %	71	
Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	806	
Årsavgifternas andel i procent av de totala rörelseintäkterna	97	
Skuldsättning per kvadratmeter totalyta	6 369	
Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	6 369	
Sparande per kvadratmeter	41	
Räntekänslighet %	8	
Energikostnad per kvadratmeter	287	

Energikostnader avser uppvärmning, el och vatten

Eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserad resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets början	75 998 908	2 524 275	7 192 422	543 450
Avsättning till fond för yttreunderhåll		350 000	-350 000	
Omföring av föreg års vinst			543 450	-543 450
Årets resultat				-1 261 199
Belopp vid årets slut	75 998 908	2 874 275	7 385 872	-1 261 199

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	7 385 872
årets resultat	-1 261 197
Totalt	6 124 675
disponeras för	
avsättning till yttre reparationsfond	350 000
balanseras i ny räkning	5 774 675
Summa	6 124 675

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

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.			
Årsavgifter bostäder		4 204 221	4 203 868
Övriga intäkter		-121 120	200 362
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter		22 000	22 000
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		4 105 101	4 426 230
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-3 267 940	-2 121 849
Personalkostnader		-38 147	-37 235
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 351 800	-1 218 340
Summa rörelsekostnader		-4 657 887	-3 377 424
Rörelseresultat		-552 786	1 048 806
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 956	163
Räntekostnader och liknande resultatposter		-710 369	-505 519
Summa finansiella poster		-708 413	-505 356
Resultat efter finansiella poster		-1 261 199	543 450
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-1 261 199	543 450
Skatter			
Årets resultat		-1 261 199	543 450

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	3	116 986 705	118 200 045
Inventarier, verktyg och installationer	4	1 201 141	1 339 601
Summa materiella anläggningstillgångar		118 187 846	119 539 646
Summa anläggningstillgångar		118 187 846	119 539 646
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		725 174	16 322
Övriga fordringar		122 894	221 956
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		75 476	293 312
Summa kortfristiga fordringar		923 544	531 590
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		624 540	1 311 951
Summa kassa och bank		624 540	1 311 951
Summa omsättningstillgångar		1 548 084	1 843 541
SUMMA TILLGÅNGAR		119 735 930	121 383 187

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/stiftelsekapital		75 998 908	75 998 908
Fond för yttre underhåll		2 874 275	2 524 275
Summa bundet eget kapital		78 873 183	78 523 183
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 385 872	7 192 422
Årets resultat		-1 261 199	543 450
Summa fritt eget kapital		6 124 673	7 735 872
Summa eget kapital		84 997 856	86 259 055
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	11 740 000	19 980 000
Summa långfristiga skulder		11 740 000	19 980 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga låneskulder	5	21 340 000	14 140 000
Leverantörsskulder		260 611	436 854
Skatteskulder		195 804	187 614
Övriga skulder		33 260	12 614
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 168 399	367 050
Summa kortfristiga skulder		22 998 074	15 144 132
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		119 735 930	121 383 187

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	-1 261 199	543 450
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	1 351 800	1 218 340
	<u>90 601</u>	<u>1 761 790</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	90 601	1 761 790
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-391 953	-222 587
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	653 941	233 990
Kassaflöde från den löpande verksamheten	352 589	1 773 193
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-1 334 601
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 334 601
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-1 040 000	-820 561
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 040 000	-820 561
Årets kassaflöde	-687 411	-381 969
Likvida medel vid årets början	1 311 951	1 693 920
Likvida medel vid årets slut	624 540	1 311 951

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre aktiebolag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	1%
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	10%
-Övriga materiella anläggningstillgångar:	20%

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

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

$(\text{Totalt eget kapital} + (100\% - \text{aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver})) / \text{Totala tillgångar}$

Årsavgifternas andel i procent av de totala rörelseintäkterna

Årsavgifternas del av totala rörelseintäkter

Skuldsättning per kvadratmeter

Skuldsättning per kvadratmeter

kvadratmeter yta som bostadsrättsföreningen får intäkter från.

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Det beräknas genom att fördela räntebärande skulder på det antal

kvadratmeter yta som bostadsrättsföreningen får intäkter från bostadrätterna från.

Sparande per kvadratmeter

Årets resultat och ökar detta med bland annat avskrivningar, kostnadsfört planerat

underhåll och justerar för intäkter och kostnader som inte normalt förekommer i bostadsrättsföreningen.

I nästa steg fördelas detta belopp på antalet kvadratmeter som föreningen får intäkter från.

Räntekänslighet

Detta nyckeltal ska visa hur mycket bostadsrättsföreningen kan behöva höja avgifterna om räntan för bostadsrättsföreningens räntebärande skulder ökar med 1%.

Det beräknas genom att dividera föreningens räntebärande skulder med bostadsrättsföreningens intäkter från avgifter för bostadsrätterna.

Energikostnad per kvadratmeter

Uppvärmning, el och vatten fördelat per kvadratmeter.

Not 2 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
El	179 587	99 173
Värme	1 193 990	740 374
Städning, renhållning	328 008	306 308
Kabel TV	186 844	186 732
Vatten och avlopp	119 247	121 142
Reparationer och underhåll	718 009	195 190
Försäkringspremier	67 735	59 731
Ekonomisk förvaltning	55 576	50 414
Övriga kostnader	318 837	267 088
Fastighetsskatt	100 107	95 697
	3 267 940	2 121 849

Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	125 833 976	125 833 976
	<u>125 833 976</u>	<u>125 833 976</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-7 633 931	-6 420 591
-Årets avskrivning enligt plan	-1 213 340	-1 213 340
	<u>-8 847 271</u>	<u>-7 633 931</u>
Redovisat värde vid årets slut	116 986 705	118 200 045
Taxeringsvärd byggnad	77 200 000	77 200 000
Taxeringsvärde mark	16 200 000	16 200 000
	<u>93 400 000</u>	<u>93 400 000</u>

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 465 015	130 414
-Nyanskaffningar		1 334 601
	<u>1 465 015</u>	<u>1 465 015</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-125 414	-120 414
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-138 460	-5 000
	<u>-263 874</u>	<u>-125 414</u>
Redovisat värde vid årets slut	1 201 141	1 339 601

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Swedbank 655 565 172-5 2,18% ränta ff datum 2023-09-30	-	9 000 000
Swedbank 695 904 698-5 1% ränta ff datum 2024-09-30	8 000 000	8 000 000
SBAB 32521983 1,10 % ränta ff datum 2025-12-11	4 900 000	4 900 000
SBAB 32486215 4,68 % ränta ff datum 2024-12-04	4 100 000	4 900 000
SBAB 32573630 1,82 % ränta ff datum 2027-02-12	7 080 000	7 320 000
SBAB 32849881 4,66 % ränta ff datum 2024-09-30	9 000 000	
	33 080 000	34 120 000

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	50 000 000	50 000 000
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>		
Summa ställda säkerheter	50 000 000	50 000 000

Underskrifter

Ort och datum

#STYRELSEORDF.#
Styrelseordförande

#VD#
Verkställande direktör

Min/Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 mars 202x

#AUKT. REV#
Auktoriserad revisor

#GODK. REV#
Godkänd revisor

Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma