

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Kamerahuset

769606-8019

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kamerahuset, 769606-8019, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen registrerades 2001 och 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.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<i>Fastighetsbeteckning</i>	<i>Förvärv</i>	<i>Kommun</i>
Lund Altona 13	2002	Lund

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1908 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1929.

Föreningen upplåter 7 lägenheter med bostadsrätt samt 2 kommersiella lokaler.

Byggnadens totalyta är 744 kvm varav 625 kvm utgör boyta och 119 kvm utgör lokalyta.

Styrelsens sammansättning

Ingalill Persson	Ordförande fr o m 2024-02-18
Astrid Isberg	Ordförande t o m 2024-02-17
Tycho Nyström	Styrelseledamot
Louise Parment	Styrelseledamot fr om 2024-02-18
Timiann Ravn	Styrelseledamot
Johanna Arborelius	Styrelseledamot t o m 2023-10-01
Oskar Carlgren	Styrelsesuppleant

Revisorer

Francois Mogensen	Internrevisor
-------------------	---------------

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-16.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 3 protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 10 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1.

Det har under året skett 1 överlåtelse.

Teknisk status

Styrelsen kommer under 2024 påbörja arbetet med en underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

2023

- Nytt golv pga vattenläcka samt mindre reparation, i Tant Huldass lokal
- Reparation av fönster i en lägenhet
- Installation av avfuktare i tvättstugan

Planerade underhåll

2024 - Utförda:

- Brandskyddsbesiktning
- Besiktning för att ta fram UHP (underhållsplan)
- OVK (obligatorisk ventilationskontroll)
- Reparation av vindslucka ut till taket
- Byte av vattenmätare

Planerade:

- reparation av fönster i lgh 1304
- byte till säkerhetsklassad dörr till vissa lägenheter, tidplanering för byte av samtliga längre fram
- åtgärder som krävs från OVK
- eventuella åtgärder som krävs enligt UHP att åtgärdas inom 2024

Ekonomi

Samtliga lån är placerade till fast ränta.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	786 975	747 557	712 800	537 534
Resultat efter finansiella poster	-162 314	48 961	-88 581	-41 265
Soliditet (%)	38	39	39	39
Fond för yttre underhåll	364 430	307 439	250 448	208 052
Taxeringsvärde	18 997 000	18 997 000	14 132 000	14 132 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	774			
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (%)	60,1			
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	13 684			
Skuldsättning per kvm totalyta	11 495			
Sparande per kvm	-22			
Energikostnad per kvm totalyta	339			
Räntekänslighet (%)	17,67			

Definition nyckeltal

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande- (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 164 700 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

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

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Förklaringen består bl a i att föreningen hade extraordinära kostnader för vattenskada (104 tkr), samt att räntekostnaderna är dubbelt så höga jämfört med 2022.

Föreningen har under våren 2024 låtit ta fram en Underhållsplan för att kunna definiera kommande investeringsbehov inom de närmaste 1-10 åren, då en sådan inte tidigare fanns framtagen. Denna plan kommer nu att analyseras för att få en bild av hur mycket och när medel behöver finnas tillgängliga för att täcka planerade investeringsbehov. Det kan eventuellt bli aktuellt att höja avgifter och/eller att utöka belåningen då nuvarande kassa och kassaflöde troligen inte kommer att räcka till för behoven. Beslut om detta tas senare under 2024.

Förändringar i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	4 722 000	307 439	519 011	48 961
Dispositioner av föregående års resultat			48 961	-48 961
Avsättning till fond för yttre underhåll		56 991	-56 991	
Årets resultat				-162 315
Vid årets slut	4 722 000	364 430	510 981	-162 315

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	567 972
Årets resultat	-162 314
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-56 991
Totalt	<hr/> 348 667
Disponeras för	
Balanseras i ny räkning	<hr/> 348 667
Summa	348 667

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

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.			
Nettoomsättning	2	786 975	747 557
Övriga rörelseintäkter	3	18 087	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		805 062	747 557
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-500 213	-425 108
Övriga externa kostnader	5	-38 003	-33 556
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-23 450	-23 450
Summa rörelsekostnader		-561 666	-482 114
Rörelseresultat		243 396	265 443
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		263	18
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-405 973	-216 500
Summa finansiella poster		-405 710	-216 482
Resultat efter finansiella poster		-162 314	48 961
Årets resultat		-162 314	48 961

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	7	13 398 361	13 421 811
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		13 398 361	13 421 811
Summa anläggningstillgångar		13 398 361	13 421 811
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 962	3 375
Övriga fordringar		12 660	12 407
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		27 654	35 861
Summa kortfristiga fordringar		42 276	51 643
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		700 271	844 889
Summa kassa och bank		700 271	844 889
Summa omsättningstillgångar		742 547	896 532
SUMMA TILLGÅNGAR		14 140 908	14 318 343

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		4 722 000	4 722 000
Fond för yttre underhåll		364 430	307 439
Summa bundet eget kapital		5 086 430	5 029 439
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		510 981	519 011
Årets resultat		-162 314	48 961
Summa fritt eget kapital		348 667	567 972
Summa eget kapital		5 435 097	5 597 411
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	8 535 675	8 552 375
Summa långfristiga skulder		8 535 675	8 552 375
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		16 700	16 700
Leverantörsskulder		26 270	24 357
Övriga skulder		3 236	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		123 930	127 500
Summa kortfristiga skulder		170 136	168 557
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 140 908	14 318 343

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		
Rörelseresultat	243 396	265 443
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	23 450	23 450
	266 846	288 893
Erhållen ränta	263	18
Erlagd ränta	-402 308	-201 460
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-135 199	87 451
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	9 367	-5 408
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-2 086	2 848
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-127 918	84 891
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-16 700	-16 700
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-16 700	-16 700
Årets kassaflöde	-144 618	68 191
Likvida medel vid årets början	844 889	776 698
Likvida medel vid årets slut	700 271	844 889

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag och BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader, avskrivning är lika med amortering på fastighetslånen.	
-Markanläggningar	20
-Inventarier, verktyg och installationer	5

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.

Not 2 Nettoomsättning

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Årsavgifter bostäder	429 456	418 980
Hysesintäkter lokaler	302 985	252 000
Elintäkter	54 533	76 577
Summa	786 974	747 557

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Elstöd	18 087	0
Summa	18 087	0

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
El	79 481	103 759
Fjärrvärme	139 348	139 220
Vatten och avlopp	33 224	21 708
Renhållning	61 489	63 258
Reparation och underhåll	122 371	37 015
Kabel-tv	14 072	12 762
Fastighetsskatt	26 603	26 603
Försäkringspremier	21 841	20 046
Föbrukningsmaterial	1 784	737
	500 213	425 108

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Administration	618	487
Förvaltningskostnader	37 385	33 069
Summa	38 003	33 556

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	405 973	216 500
Summa	405 973	216 500

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	14 107 713	14 107 713
	14 107 713	14 107 713
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-685 902	-662 452
-Årets avskrivning enligt plan	-23 450	-23 450
	-709 352	-685 902
Redovisat värde vid årets slut	13 398 361	13 421 811
I redovisat värde vid årets slut ingår mark med	2 430 000	2 430 000
Taxeringsvärde byggnad	8 124 000	6 859 000
Taxeringsvärde mark	10 873 000	7 273 000
Summa	18 997 000	14 132 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	57 562	79 512
-Avyttringar och utrangeringar	0	-21 950
Vid årets slut	57 562	57 562
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-57 562	-79 512
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	0	21 950
Vid årets slut	-57 562	-57 562
Redovisat värde vid årets slut	0	0

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
SBAB	2024-11-25	5,93	2 341 250	2 346 250
SBAB	2026-11-17	4,84	2 341 250	2 346 250
SBAB	2026-11-17	4,92	1 428 125	1 430 625
SBAB	2026-11-17	4,84	960 250	963 250
SBAB	2026-11-17	4,92	1 464 800	1 466 000
			8 535 675	8 552 375

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 468 875 kr.

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	8 754 000	8 754 000

Underskrifter

Lund, den dag som framgår av styrelsens elektroniska underskrift.

Ingalill Persson
Styrelseordförande

Tycho Nyström
Styrelseledamot

Louise Parment
Styrelseledamot

Timiann Ravn
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Francois Mogensen
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

24.05.2024 14:53

SENT BY OWNER:

Ulrika Lindstedt • 24.05.2024 13:07

DOCUMENT ID:

BJ-wyre0Q0

ENVELOPE ID:

SkIkSeCXA-BJ-wyre0Q0

DOCUMENT NAME:

ÅR 2023 Brf Kamerahuset.pdf

13 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
INGALILL PERSSON ilill@me.com	Signed Authenticated	24.05.2024 13:14 24.05.2024 13:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/08/17) IP: 78.67.115.103
FRANCOIS JOSSELE MOGENSEN francois.mogensen@gmail.com	Signed Authenticated	24.05.2024 13:21 24.05.2024 13:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/06/06) IP: 217.210.7.189
Timiann Melissa Phantira Ravn timiann.melissa@gmail.com	Signed Authenticated	24.05.2024 13:40 24.05.2024 13:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/01/12) IP: 217.210.7.189
TYCHO ECKART HANS NYSTRÖM tychonystrom@gmail.com	Signed Authenticated	24.05.2024 14:08 24.05.2024 14:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/08/23) IP: 90.235.5.231
LOUISE PARMENT louiseparment@gmail.com	Signed Authenticated	24.05.2024 14:53 24.05.2024 14:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1999/04/19) IP: 130.235.143.133

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed