

Brf Stinsen 8

Årsredovisning 2023

BREDABLICK



Årsredovisning för
Brf Stinsen 8
769614-0453
Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-16
Underskrifter	17



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Stinsen 8, 769614-0453, med säte i Lund kommun, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden samt att tillgodose gemensamma intressen och behov. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-03-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-09-13 och nuvarande stadgar registrerades 2020-09-23 hos Bolagsverket.

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

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Patrik Nilsson	Ordförande	2024
Ann-Cathrine Berggren	Ledamot	2024
Sebastian Waga	Ledamot	2024
Mattias Hedelius	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter

Kasper Bonnevier Dudzik	Suppleant	2024
Marc Antony Haddad	Suppleant	2024

Revisor

Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	
------------------	----------------------	--

Valberedning

Mark Hanlon		2024
-------------	--	------

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lund Stinsen 5 i Lunds kommun med därpå uppförd byggnad med 26 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden är uppförd 1945. Fastighetens adress är Byggmästaregatan 8 A-C.

Föreningen upplåter 25 lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenhet, 1 lokal, 3 förråd samt 16 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
1	9	9	7

Total tomtarea:	2 359 kvm
Total bostadsarea:	1 536 kvm
- varav bostadsrättsarea:	1 461 kvm
- varav hyresrättsarea:	75 kvm
Total lokalarea:	50 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-12-13.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

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

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning
Tant Klorofyll
E.ON
Kraftringen
Anticimex
VA-SYD
Lunds Renhållningsverk
Kraftringen
Ownit

Ekonomisk förvaltning
Städning
Elavtal avseende volym
Fjärrvärme
Skadedjursbekämpning
Vatten och avlopp
Avfallshantering
Serviceavtal värmesystem
Bredband och kabel-tv

Underhåll och reparationerÅrets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 65 886 kr och planerat underhåll för 29 946 kr. Underhållskostnader specificeras närmare i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2019-04-05 av Qb3Projekt och löper över 11 år fram till 2029.

I enlighet med underhållsplan avsätts det 534 700 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 337 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåretAllmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 22 april 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



Styrelsens ord

Bostadsrättsföreningen grundades 2006 i syfte att ombilda fastigheten Stinsen 5 till en bostadsrättsförening, vilket skedde den 4 november 2019 när föreningen köpte fastigheten av Sven Rådeberg.

Styrelsearbetet

Under 2023 har mycket av styrelsearbetet har varit koncentrerat kring vindsvåningsprojektet där vi beviljades förnyat bygglov av kommunen, fick byggkredit ("lånelöfte") från Sparbanken Skåne, tog in offerter från ett dussin entreprenörer som guidades runt vid platsbesök. Att det var stiltje i byggbranschen under 2023 bevisades inte minst av att betydligt flera valde att räkna på projektet och lämna offert än tidigare. Dessa var dock dyrare än de anbud vi fick under 2022, med bästa pris på 5,6 miljoner kronor, vilket speglar de kraftigt fördrade materialkostnaderna med stigande inflation och krig i Europa.

Eftersom vi också fått klara bevis på att lägenheterna i huset var mer svårsålda under förra året än tidigare beslutade styrelsen att skjuta upp projektet tills läget förbättras. Kalkylen som sådan är inte så dum då flera av varandra oberoende mäklare har värderat de färdiga vindslägenheterna till över 1,8 miljoner kronor styck. Överskottet skulle då gå till extra-amortering av lånen. Men, resonerade styrelsen, vad händer om vi inte för sålt lägenheterna till uppskattat pris? Då måste en del av byggkrediten göras om till vanligt lån, och detta till den högräntenivå som rådde under sista kvartalet 2023. Sälunda sköts projektet upp tills vidare. Bygglovet går dock inte ut med en gång, och vindslägenheterna utgör en mycket god potential för föreningen i framtiden.

Styrelsen beslöt dock att renovera lägenheten C1401 som är tänkt att få nya fönster och en säker evakueringsplattform med nya räcken som uppfyller dagens standard. Renoveringen utförs av Okse bygg som lade bästa offerten på den delen av vindsvåningsprojektet och det är möjligt att C1401 kan vara ute till försäljning, rentav såld, innan föreningsstämman. Förutom att försäljningen genererar en större summa till verksamheten, får vi förstås också en ny medlem med varje ny bostadsrätt, vilket gör gott för föreningens ekonomi.

Medlemmar och hyresgäst

Under året som gått minskade omsättningen bland medlemmarna lite efter att många studenter och andra som var med vid utbildningen lämnat lärdomsstaden för arbete och familjebildning på annan ort. Man kan också tänka sig att svårigheten att räkna på sin boendekostnad spelat en stor roll bland hugade spekulanter. Styrelsen har därför beviljat ett par stycken andrahandsuthyrningar tills läget lugnat ned sig och prognoserna ser åter bättre ut inför 2024.

Icke desto mindre fick vi ta farväl av familjen Pihl där Rikard och Naja tillträdde C1101 under de första dagarna av 2023, följt av Emilia Michalska som lämnade över nycklarna till Calle Håkansson till A1301 under sensommaren.

Dessvärre avled vår ende kvarvarande hyresgäst, Anders Svenlund, under 2023. Han flyttade in i huset redan under tidigt 1970-tal och var under några år verksam som vicevärd. Anders hade därmed stora insikter om fastigheten som han gärna delade med sig till föreningen.

Flera medlemmar var under hösten aktiva med att måla om lägenheten, tre fönster byttes, eldstaden omfogades och en del elinstallationer säkrades. Så föreningen kunde med varm hand överlämna nycklarna till vår senaste medlem Jenny Nyberg som flyttar in i månadsskiftet februari-mars 2024.

Trädgårdsgruppen

Under det gångna året har trädgårdsgruppen varit sedvanligt aktiv med två trädgårdsdagar i juni och oktober där flera medlemmar gav sig i kast med ogräset. I övrigt arbetar trädgårdsgruppen idogt vidare under sommarhalvåret där vi träffas en gång i veckan för att se om vårt hus. Eftersom Stinsen inte har någon teknisk förvaltning är det helt upp till oss själva hur vår boendemiljö skall se ut och styrelsen passar på att rikta sitt uppriktiga och varma tack till alla frivilliga som i stort som smått gjort lysande insatser.

Vi fick också en robotgräsklippare som skänktes av Mattias som också installerade hela härligheten tillsammans med Oskar som var den som huvudsakligen drog gräsklipparen av modell/äldre. Därmed har Stinsen 8 tagit steget in i den moderna världen.

Under det gångna året förbättrades även utomhusmiljön av en strålkastare vid sopstationen, ny belysning vid entréporterna och fejkade övervakningskameror vid garagedfarten (kamerorna gick på en hundring, men skylten som skrämmer tjuvar och banditer för att området övervakas var desto mer reell och gick lös på tusen spänn!). Skyltarna vid parkeringsplatserna har också centrerats vilket underlättar på bilparkeringen.



Sotning och balkonger

Sotarmästaren kontrollerade rökgångarna under våren och den enda anmärkningen åtgärdades. Vårre är det måhända med utfallet av den balkonginspektion som företogs av QB3. Inspektören noterade sprickbildningar i betongen som eventuellt kan härledas till att det kommit rost i de bärande balkarna. Om så är fallet rekommenderas föreningen att renovera balkongerna som vetter mot gatan inom 1-2 år och de på gavlarna inom 4-5 år. I samband med att Okse renoverar C1401 under våren så kommer vi också att göra stickprov och titta på hur de mest misstänkta balkarna egentligen ser ut. Förmodligen kommer vi att ha säker kunskap om balkongernas tillstånd att redovisa vid föreningsstämman.

Ekonomi

Det kraftig höjda räntorna har också föranlett föreningen att höja avgifterna med 15 % per januari 2023 och ytterligare 12 % per januari 2024. Eftersom försäljningen av A1302 och den kommande C1401 genererat stora inkomster till föreningen måste ekonomin betecknas som för närvarande mycket stabil.

Styrelsen Stinsen 8

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2023 har 1 överlåtelse av bostadsrätter skett. Föregående år skedde 8 överlåtelse.

Under 2023 har 0 upplåtelse av bostadsrätt skett. Föregående år skedde 0 upplåtelse.

Beviljade andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 2 st. (Antal andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 1 st)

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare och pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 35 medlemmar.

3 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

3 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 35 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningens årsavgifter höjdes 1 januari 2024 med 12 %.

I årsavgiften ingår värme, el och vatten.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband och kabel-tv.



Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2024. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	1 485	1 315	1 300	1 262
Resultat efter finansiella poster	-321	-547	-4 348	-3 538
Förändring av underhållsfond	505	-	-	-20
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-348	-276	-4 077	-3 258
Sparande, kr / kvm	-20	111	111	170
Soliditet (%)	62	63	62	64
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	886	777	720	678
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	87	86	84	80
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	845	735	749	688
Bostadshyra, kr / kvm	532	1 064	1 503	1 939
Driftskostnad, kr / kvm	421	383	387	357
Energikostnad, kr / kvm	250	253	249	130
Ränta, kr / kvm	376	213	193	137
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	337	189	153	150
Lån, kr / kvm	10 799	10 879	10 960	9 425
Skuldsättning bostadsrätter, kr / kvm	11 722	11 810	11 898	10 232
Räntekänslighet (%)	13	15	11	10
Snittränta (%)	3,49	1,96	1,76	1,45

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	37 953 986	-	-7 885 276	-546 793
Disposition enligt föreningsstämma			-546 793	546 793
Avsättning till underhållsfond		534 700	-534 700	
Ianspråktagande av underhållsfond		-29 946	29 946	
Årets resultat				-321 119
Vid årets slut	37 953 986	504 754	-8 936 823	-321 119

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-8 432 069
Årets resultat före fondförändring	-321 119
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållplan	-534 700
Årets ianspråktagande av underhållsfond	29 946
Summa över/underskott	-9 257 942

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-9 257 942**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

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			
Årsavgifter och hyror	2	1 362 930	1 220 070
Övriga rörelseintäkter	3	122 386	94 764
Summa rörelseintäkter		1 485 316	1 314 834
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-763 065	-1 078 893
Övriga kostnader	7	-113 714	-109 853
Personalkostnader	8	-66 690	-64 854
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-270 845	-270 845
Summa rörelsekostnader		-1 214 314	-1 524 445
Rörelseresultat		271 002	-209 611
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 735	501
Räntekostnader och liknande resultatposter		-596 856	-337 683
Summa finansiella poster		-592 121	-337 182
Resultat efter finansiella poster		-321 119	-546 793
Årets resultat		-321 119	-546 793

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,17	45 444 633	45 704 178
Inventarier, maskiner och installationer	11	134 658	145 958
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	616 571	407 772
Summa materiella anläggningstillgångar		46 195 862	46 257 908
Summa anläggningstillgångar		46 195 862	46 257 908
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	1
Övriga fordringar		135 866	2 021
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	29 310	32 690
Summa kortfristiga fordringar		165 176	34 712
Kassa och bank	13	439 958	851 628
Summa omsättningstillgångar		605 134	886 340
SUMMA TILLGÅNGAR		46 800 996	47 144 248

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>			
Medlemsinsatser		37 953 986	37 953 986
Underhållsfond		504 753	-
Summa bundet eget kapital		38 458 739	37 953 986
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-8 936 823	-7 885 276
Årets resultat		-321 119	-546 793
Summa fritt eget kapital		-9 257 942	-8 432 069
Summa eget kapital		29 200 797	29 521 917
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	7 844 000	17 126 459
Summa långfristiga skulder		7 844 000	17 126 459
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	9 282 459	128 000
Leverantörsskulder		81 157	64 695
Skatteskulder		-	820
Övriga skulder		665	455
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	391 918	301 902
Summa kortfristiga skulder		9 756 199	495 872
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 800 996	47 144 248

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	271 002	-209 611
Avskrivningar	270 845	270 845
	541 847	61 234
Erhållen ränta	4 735	501
Erlagd ränta	-596 856	-337 683
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-50 274	-275 948
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-130 465	-4 331
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	105 868	-86 625
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-74 871	-366 904
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Kapitaltillskott	-	359 351
Pågående nyanläggning	-208 799	-186 099
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-208 799	173 252
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	-
Amortering av låneskulder	-128 000	-128 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-128 000	-128 000
Årets kassaflöde	-411 670	-321 652
Likvida medel vid årets början	851 628	1 173 280
Likvida medel vid årets slut	439 958	851 628

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	100 år
Inventarie, installation, maskin	15 år



Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	1 235 112	1 074 036
Hyror bostäder	39 888	79 776
Hyror p-platser/garage	87 930	63 858
Övriga objekt	-	2 400
Summa	1 362 930	1 220 070

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Kommunikation	59 400	61 200
Överlåtelseavgifter	7 458	7 194
Andrahandsuthyrningsavgifter	7 884	23 962
Övriga intäkter	47 644	2 408
Summa	122 386	94 764

I posten övriga intäkter ingår det under 2023, 10 833 kr i form av elstöd, resterande avser intäkter för säkerhetsdörrar.

Not 4 Reparationer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Bostäder	59 882	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	473	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	7 264
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	9 643
Huskropp	5 531	-
Vattenskador	-	3 166
Summa	65 886	20 073

Not 5 Planerat underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	29 946	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	451 250
Summa	29 946	451 250

Not 6 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	41 584	39 764
Teknisk förvaltning	60 750	39 722
Sotning	3 965	-
Besiktningkostnader	26 550	-
Gångbanerenhållning	9 747	9 036
Serviceavtal	6 755	6 874
Förbrukningsmaterial	8 709	16 096
El	47 028	59 228
Uppvärmning	302 960	290 148
Vatten och avlopp	47 141	51 760
Avfallshantering	30 119	27 563
Försäkringar	19 660	18 178
Systematiskt brandskyddsarbete	8 815	-
Kabel-TV	6 200	-
Bredband	47 250	-
Kommunikationskostnader	-	49 201
Summa	667 233	607 570

Not 7 Övriga kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	603	-
Tele och post	2 025	1 625
Förvaltningskostnader	69 734	81 420
Revision	26 600	18 650
Jurist- och advokatkostnader	3 708	-
Bankkostnader	1 740	1 372
IT-tjänster	-	1 500
Övriga externa tjänster	4 375	-
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 830	4 760
Övriga externa kostnader	99	526
Summa	113 714	109 853

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	52 400	49 350
Summa	52 400	49 350
Sociala avgifter	14 290	15 504
Summa	66 690	64 854

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	259 545	259 545
Inventarier, maskiner och installationer	11 300	11 300
Summa	270 845	270 845

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	25 954 484	25 954 484
-Mark	20 571 586	20 571 586
-Pågående nyanläggningar	407 772	221 673
	46 933 842	46 747 743
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	208 799	186 099
	208 799	186 099
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	47 142 641	46 933 842
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-821 892	-562 347
	-821 892	-562 347
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-259 545	-259 545
	-259 545	-259 545
<i>Utgående avskrivningar</i>	-1 081 437	-821 892
Redovisat värde	46 061 204	46 111 950
<i>Varav</i>		
Byggnader	24 873 047	25 132 592
Mark	20 571 586	20 571 586
Pågående nyanläggningar	616 571	407 772
Taxeringsvärden		
Bostäder	31 400 000	31 400 000
Lokaler	27 000	27 000
Totalt taxeringsvärde	31 427 000	31 427 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>15 427 000</i>	<i>15 427 000</i>

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	169 500	169 500
	169 500	169 500
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	169 500	169 500
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-23 542	-12 242
	-23 542	-12 242
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-11 300	-11 300
	-11 300	-11 300
<i>Utgående avskrivningar</i>	-34 842	-23 542
Redovisat värde	134 658	145 958

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Förutbetalda kostnader	29 310	32 690
Summa	29 310	32 690

Not 13 Kassa och bank

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Kassa	3 203	2 012
Transaktionskonto Handelsbanken	163 280	575 152
Transaktionskonto Sparbanken Skåne	273 475	274 464
Summa	439 958	851 628

Not 14 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	9 282 459	128 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	4 170 000	4 234 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	3 674 000	12 892 459
Summa	17 126 459	17 254 459

Not 15 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	17 126 459	17 254 459
Summa	17 126 459	17 254 459

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Sparbanken Skåne	1,60 %	2026-12-30	4 042 000	-	-64 000	3 978 000
Sparbanken Skåne	1,75 %	2029-12-30	4 058 000	-	-64 000	3 994 000
Sparbanken Skåne *	5,75 %	2024-03-31	2 154 459	-	-	2 154 459
Sparbanken Skåne *	5,75 %	2024-03-31	7 000 000	-	-	7 000 000
Summa			17 254 459	-	-128 000	17 126 459

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

*Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer Stibor 3M under bindningstiden.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	68 996	63 475
Upplupna räntekostnader	120 854	19 407
Förutbetalda intäkter	121 837	133 823
Upplupna revisionsarvoden	23 100	18 500
Upplupna driftskostnader	57 129	66 697
Summa	391 916	301 902

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	19 656 000	19 656 000
Summa ställda säkerheter	19 656 000	19 656 000

Underskrifter

Lund, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Patrik Nilsson
Styrelseordförande

Ann-Cathrine Berggren

Sebastian Waga

Mattias Hedelius

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.
Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Brf Stinsen 8, årsredovisning 2023

Antal sidor: 19
Verifikationsdatum: Apr 26 2024 11:35AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER:

661CDA1958CF6

APR 26 2024 11:35AM



Apr 15 2024
09:53AM Marie Andersson skickade dokumentet till deltagarna

Apr 15 2024
10:59AM Patrik Nilsson granskade dokumentet:

Apr 15 2024
11:01AM  PATRIK NILSSON signerade dokumentet


Apr 26 2024
12:46AM Sebastian Waga granskade dokumentet:

Apr 26 2024
12:48AM  SEBASTIAN WAGA signerade dokumentet

Apr 19 2024
10:53AM Ann-Cathrine Berggren granskade dokumentet:

Apr 19 2024
11:27AM  ANN-CATHRINE BERGGREN signerade dokumentet

Apr 20 2024
09:28PM Mattias Hedelius granskade dokumentet:

Apr 22 2024
06:06PM  MATTIAS HEDELIUS signerade dokumentet

Apr 26 2024
11:27AM Erik Mauritzson granskade dokumentet:

Apr 26 2024
11:35AM  ERIK MAURITZSON signerade dokumentet

Apr 26 2024
11:35AM Dokumentet har signerats



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Stinsen 8 org.nr 769614-0453

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stinsen 8 för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- Identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Stinsen 8 för år

2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Brf Stinsen 8, revisionsberättelse 2023

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Apr 26 2024 11:35AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER:

661D00FC672EB


APR 26 2024 11:35AM

Deltagare

Marie Andersson (Skapare)

Erik Mauritzson (Esignatur)

Registrerade händelser

Apr 15 2024 12:29PM	Marie Andersson skickade dokumentet till deltagarna
Apr 26 2024 11:27AM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:
Apr 26 2024 11:35AM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet
Apr 26 2024 11:35AM	Dokumentet har signerats

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäker och upplupna kostnader

Förutbetalda intäker uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäker

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäker uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäker.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

