

**Årsredovisning för**

**Brf Filippa**

745000-1230

Räkenskapsåret

**2023-01-01 - 2023-12-31**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter	12

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Filippa, 745000-1230, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen med säte i Lund registrerades 1953-02-28 och nuvarande stadgar registrerades 2021-11-18 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är ett privat bostadsföretag dvs. en äkta bostadsrättsförening. Fastigheten har under året varit fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar.

Fakta om fastigheten:

Fastighetsbeteckning: Drottning Filippa 2 med adresser Filippavägen 4 A-E.

Fastigheten är klassad som flerbostadshus.

Fastighetens total area är 2649 kvm varav 2599 kvm utgör lägenhetsyta och 50 kvm lokalyta.

Fastigheten består av 46 st lägenheter, 17 st 1:or, 6 st 2:or, 20 st 3:or och 3 st fyror.

Dessutom finns ett garage som hyrs ut.

Styrelse

Ledamöter:

Markus Ebbinghaus, ordförande

Anders Domagala

Mikael Yllner

Madeleine Wahlgren

Mari Nilsson, flyttat under 2023

Suppleanter:

Amanda Cervenka

Eva-Karin Svedberg

Valberedning:

Arild Andervad

Hedvig Johnsson

Petter Stag

Revisor:

Thomas Hofmarcher

Styrelsen har under året hållit tolv protokollförda sammanträden.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 1 juni 2023.

En extrastämma hölls den 25 oktober 2023 för att ta upp ärendet om stambyte.

I augusti firade brf Filippa 70 årsjubileum med en fest i trädgården för alla medlemmar. Det bjöds på mat, dryck och musik i vår vackra trädgård.

Under året har fyra lägenheter bytt ägare. Vi hälsar de nya bostadsrättshavarna välkomna och hoppas att de kommer att trivas och delta i den gemenskap och de förpliktelser det medför att tillhöra en bostadsrättsförening.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen.

Under året har Adbus Affärspartner AB övergått till Reko Förvaltning AB som sköter den ekonomiska förvaltningen och lägenhetsregistret inkl. panter.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Efter informationsträffar under året beslöts på extrastämma i oktober, med kvalificerad majoritet, att stambyte skall ske i föreningen och det innebär att samtliga badrum rivs och återställs till standardbadrum samt att föreningen tar över ansvar för reparation och byte av inredning och utrustning under tiden för stambytet. Arbetet är planerat att påbörjas sommaren 2024

Inför 2024 har ett nytt avtal gällande avfallshantering tecknats med brf Barabo som använder vissa av våra sopkärl.

Årsstämman beslöt att kabel-tvavtalet sägs upp och avtalet upphör att gälla januari 2025.

#### **Reparationer och underhåll**

Under året har en del reparationsarbeten utförts. Bl a konstaterades redan 2021 mycket svåra fuktskador på en enrumslägenhet på fjärde våningen. Avfuktning och reparation av lägenheten pågick under större delen av 2022 och besiktningen skedde i januari 2023.

#### **Trädgården**

Under våren och hösten hade vi traditionella trädgårdsdagar med gott deltagande. I övrigt har Filippas trädgårdsskötsel varit utlagd på entreprenad hos Trädgårdstjänst AB. Inför höstens trädgårdsdag köptes det bland annat in en ny skottkärra.

### **Medlemsinformation**

#### **Föreningens ekonomi**

Föreningens soliditet är god. Dock har byggnaderna kommit till den ålder, då de kräver alltmer underhåll. En undersökning gällande renoveringsbehovet av VA-stammar har genomförts och spillvattenledningarna har i samband med det spolats och filmats. Under 2023 beslutades att stambyte skall ske i föreningen och detta innebär att vi i vår budgetering måste planera för kommande stora utgifter.

Årsavgifterna höjs med 20 % from 1 januari 2024.

I övrigt hänvisar vi till den ekonomiska berättelsen nedan.

## Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	2 291 184	2 252 106	2 143 608	2 123 439
Resultat efter finansiella poster	376 771	592 721	627 611	278 462
Soliditet %	56	52,8	35	28
Årsavgift per m <sup>2</sup> upplåten med bostadsrätt	827	822	817	817
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	93,3	92	96,8	100
Skuldsättning per m <sup>2</sup>	872	918	1 795	1 830
Skuldsättning per m <sup>2</sup> upplåten med bostadsrätt	889	935	1 795	1 830
Sparande per m <sup>2</sup>	288	256	335	
Energikostnad per m <sup>2</sup>	230	241	208	184
Räntekänslighet %	1,1	1,1	2,2	2,2

### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

(Totalt eget kapital + (100 % - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar

Årsavgift per m<sup>2</sup> upplåten med bostadsrätt

Årsavgifter dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %

Årsavgifter dividerat med rörelseintäkter

Skuldsättning per m<sup>2</sup>

Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per m<sup>2</sup> upplåten med bostadsrätt

Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt

Sparande per m<sup>2</sup>

Justerat resultat dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Energikostnad per m<sup>2</sup>

Kostnader för värme, el och vatten, dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Räntekänslighet %

Räntebärande skulder dividerat med intäkter från årsavgifter.

## Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	101 400	1 707 780	740 654	592 721
Balanseras i ny räkning			592 721	-592 721
Reservering		177 198	-177 198	
Årets resultat				376 771
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>101 400</b>	<b>1 884 978</b>	<b>1 156 177</b>	<b>376 771</b>

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämmans förfogande står följande medel:</i>	
Balanserat resultat	1 333 375
Årets resultat	376 771
<b>Summa</b>	<b>1 710 146</b>
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</i>	
Avsättning till fond för yttre underhåll	177 198
Balanseras i ny räkning	1 532 948
<b>Summa</b>	<b>1 710 146</b>

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	2 291 184	2 307 444
Övriga rörelseintäkter		9 663	16 524
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>2 300 847</b>	<b>2 323 968</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 264 038	-1 145 055
Övriga externa kostnader	4	-123 513	-59 122
Personalkostnader	5	-246 901	-226 698
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-225 963	-218 062
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 860 415</b>	<b>-1 648 937</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>440 432</b>	<b>675 031</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 337	579
Räntekostnader och liknande resultatposter		-73 998	-82 889
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-63 661</b>	<b>-82 310</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>376 771</b>	<b>592 721</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>376 771</b>	<b>592 721</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>376 771</b>	<b>592 721</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	4 467 438	4 674 438
Inventarier, verktyg och installationer	7	159 603	178 565
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 627 041</b>	<b>4 853 003</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 627 041</b>	<b>4 853 003</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		3 707	13 761
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		147 122	162 243
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>150 829</b>	<b>176 004</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 505 232	925 566
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 505 232</b>	<b>925 566</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 656 061</b>	<b>1 101 570</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>6 283 102</b>	<b>5 954 573</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		101 400	101 400
Fond för yttre underhåll		1 884 978	1 707 780
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 986 378</b>	<b>1 809 180</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 156 177	740 654
Årets resultat		376 771	592 721
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 532 948</b>	<b>1 333 375</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 519 326</b>	<b>3 142 555</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	2 309 375	2 431 250
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 309 375</b>	<b>2 431 250</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		82 549	102 153
Skatteskulder		4 621	592
Övriga skulder		77 156	54 123
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		290 075	223 900
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>454 401</b>	<b>380 768</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>6 283 102</b>	<b>5 954 573</b>



## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	376 771	592 721
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.</b>		
Avskrivningar och nedskrivningar	225 963	218 061
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>602 734</b>	<b>810 782</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	25 175	-113 217
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder	73 633	146 341
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>701 542</b>	<b>843 906</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-189 627
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-189 627</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av skuld	-121 875	-2 162 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-121 875</b>	<b>-2 162 500</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>579 667</b>	<b>-1 508 221</b>
Likvida medel vid årets början	925 565	2 433 786
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 505 232</b>	<b>925 565</b>

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 för kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

#### Materiella anläggningstillgångar

<i>Avskrivningar</i>	<i>År</i>
Byggnader	34
Förbättringsutgifter	20 & 50
Installationer	10

### Not 2 Nettoomsättning

	<i>2023-01-01 - 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01 - 2022-12-31</i>
Årsavgifter	2 148 360	2 137 120
Elintäkter	83 439	114 986
Hysesintäkter parkering	18 000	18 000
Arrendeintäkter	41 385	37 338
<b>Summa</b>	<b>2 291 184</b>	<b>2 307 444</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Trädgårdsskötsel	38 460	47 878
Snöröjning	99	0
Gård	3 448	26 959
Serviceavtal	20 333	13 302
Förbrukningsmaterial	0	2 284
Reparationer	47 618	142 492
Underhåll	252 587	0
El	122 060	191 286
Värme	388 133	365 801
Vatten	98 055	80 875
Renhållning	69 782	51 866
Fastighetsförsäkring	45 420	48 930
Kabel-TV	52 427	48 144
Bredband	51 902	54 664
Fastighetsskatt	73 714	70 574
<b>Summa</b>	<b>1 264 038</b>	<b>1 145 055</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Administration	117	195
Datakommunikation	6 079	791
Föreningskostnader	22 381	5 707
Styrelsekostnader	1 100	800
Ersättning till revisor	0	2 500
Förvaltningskostnader	46 533	42 181
Konsultarvoden	39 816	0
Bankkostnader	1 571	875
Bostadsrätterna	5 850	5 770
Övriga externa kostnader	66	303
<b>Summa</b>	<b>123 513</b>	<b>59 122</b>

### Not 5 Medelantalet anställda

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Medelantalet anställda	1	1

#### Kommentar till not

I personalkostnader ingår utbetalning av styrelsearvode med 104 200 kr och revisionsarvode med 2 500 kr.

## Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 361 925	7 361 925
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>7 361 925</b>	<b>7 361 925</b>
Ingående avskrivningar	-2 687 487	-2 480 487
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	-207 000	-207 000
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-2 894 487</b>	<b>-2 687 487</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>4 467 438</b>	<b>4 674 438</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	27 066 000	27 066 000
Mark	32 000 000	32 000 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>59 066 000</b>	<b>59 066 000</b>

## Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	189 627	
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Inköp		189 627
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>189 627</b>	<b>189 627</b>
Ingående avskrivningar	-11 062	
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	-18 963	-11 062
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-30 025</b>	<b>-11 062</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>159 602</b>	<b>178 565</b>

## Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	2023-12-31	2022-12-31
Handelsbanken	5,05	2024-04-02	2 309 375	2 431 250
<b>Summa</b>			<b>2 309 375</b>	<b>2 431 250</b>

### Kommentar till not

Kortfristigdel av lång skuld som förfaller inom ett år är 162 500 kr.

## Not 9 Ställda säkerheter


	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	6 358 500	6 358 500
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>6 358 500</b>	<b>6 358 500</b>

## Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

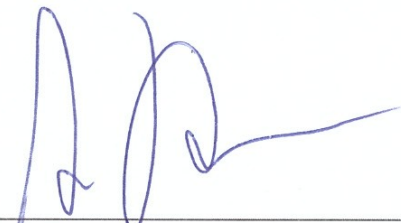
Stambyte.

### Underskrifter

Lund

  
Markus Ebbinghaus  
Styrelseordförande


2024-04-04  
Datum

  
Anders Domagala  
Styrelseledamot

2024-04-04  
Datum

  
Mikael Yllner  
Styrelseledamot

2024-04-04  
Datum

  
Madeleine Wahlgren  
Styrelseledamot

2024-04-04  
Datum

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-04-24

  
Thomas Hofmarcher