



Välkommen till årsredovisningen för Brf Lilla Torg

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och där tillhörande mark för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Vellinge.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-11-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-08-24 och nuvarande stadgar registrerades 2017-11-30 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Måsen 16	2020	Vellinge

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2020 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 2020

Föreningen har 24 bostadsrätter om totalt 1 897 kvm. Byggnadernas totalyta är 2077 kvm.

Styrelsens sammansättning

Nanna Carlsson Fredin	Ordförande
Jane Helena Axelsson	Kassör
Eva Schmidkte	Styrelseföredot
Andreas Hillergren	Suppleant
Britt Andersson	Styrelseledamot
Mats Blomstrand	Styrelseledamot

Valberedning

Malin Hjort Olhin

Valberedning

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Jonathan Yarnold Auktoriserad revisor Scania Revisorerna

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-19.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 23 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Service värmeanläggning	Klimatkontroll
Service port	Alldoor
Service hiss	Dekra
Ventilationsbesiktning	SVM

Övrig verksamhetsinformation

2-årsbesiktningen är inte klar då åtgärder kvarstår främst på gården.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Höjning av avgiften pga räntehöjning och att varje bostadsrättdägare betalar hushållselen. Bredbands avgiften lades på avierna.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-03-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Räntehöjning pga lånen sattes om 30/6-23

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 33 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 8. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 857 156	1 474 788	1 477 548	460 902
Resultat efter fin. poster	30 501	-531 958	-170 161	-
Soliditet (%)	71	71	71	0
Yttre fond	299 400	209 985	-120 570	-
Taxeringsvärde	57 990 000	57 990 000	45 990 000	19 709 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	871	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	81,3	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	11 736	10 802	-10 912	-
Skuldsättning per kvm	10 719	10 802	-10 912	-
Sparande per kvm	270	25	173	0
Elkostnad per kvm totalyta, kr	158	279	184	32
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	57	52	45	-
Energikostnad per kvm	215	331	230	32
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,64	0,70	-	-
Räntekänslighet	13,47	-	-	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Kostnader för el (totalt 77 135 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	57 000 000	-	-	57 000 000
Fond, yttre underhåll	209 985	-	89 415	299 400
Balanserat resultat	-370 604	-531 958	-89 415	-991 977
Årets resultat	-531 958	531 958	30 501	30 501
Eget kapital	56 307 423	0	30 501	56 337 924

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-902 562
Årets resultat	30 501
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-89 415
Totalt	-961 476

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-961 476

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 857 156	1 474 788
Övriga rörelseintäkter	3	176 000	1 500
Summa rörelseintäkter		2 033 156	1 476 288
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-723 709	-1 065 973
Övriga externa kostnader	9	-162 134	-152 911
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-530 157	-530 157
Summa rörelsekostnader		-1 416 000	-1 749 041
RÖRELSERESULTAT		617 156	-272 752
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		3 030	-99 895
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-589 685	-159 311
Summa finansiella poster		-586 655	-259 206
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		30 501	-531 958
ÅRETS RESULTAT		30 501	-531 958

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	78 252 399	78 782 555
Summa materiella anläggningstillgångar		78 252 399	78 782 555
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		78 252 399	78 782 555
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		58 361	12 711
Övriga fordringar	12	564 318	152 296
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	57 716	55 857
Summa kortfristiga fordringar		680 395	220 864
Kortfristiga placeringar			
Summa kortfristiga placeringar		0	0
Kassa och bank			
Kassa och bank		159 675	56 247
Summa kassa och bank		159 675	56 247
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		840 070	277 111
SUMMA TILLGÅNGAR		79 092 469	79 059 666

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		57 000 000	57 000 000
Fond för yttre underhåll		299 400	209 985
Summa bundet eget kapital		57 299 400	57 209 985
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-991 977	-370 604
Årets resultat		30 501	-531 958
Summa fritt eget kapital		-961 476	-902 562
SUMMA EGET KAPITAL		56 337 924	56 307 423
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	22 262 750	22 434 875
Leverantörsskulder		40 020	84 909
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	451 775	232 459
Summa kortfristiga skulder		22 754 545	22 752 243
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		79 092 469	79 059 666

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Likvida medel vid årets början	208 532	344 660
Resultat efter finansiella poster	30 501	-531 958
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	530 157	530 157
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	560 658	-1 802
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-53 935	-28 573
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	174 427	23 745
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	681 149	-6 629
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	100 000
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	100 000
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-172 125	-229 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-172 125	-229 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	509 024	-136 129
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	717 556	208 532

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lilla Torg har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband och el.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %
---------	--------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens 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.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 486 628	1 372 265
Hysesintäkter garage	78 525	78 000
Hysesintäkter p-plats	23 250	16 500
Bredband	50 400	0
Elintäkter avräkning, moms	53 374	0
El, moms	62 439	0
Elintäkter laddstolpe	3 291	3 933
Övriga intäkter	600	0
Övriga intäkter, moms	10 384	0
Pantsättningsavgift	2 100	4 106
Överlåtelseavgift	5 252	0
Administrativ avgift	2 200	0
Vidarefakturerade kostnader	57 398	0
Vidarefakturerade kostnader, moms	21 315	0
Öres- och kronutjämning	0	-16
Summa	1 857 156	1 474 788

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	148 885	0
Övriga intäkter	27 115	1 500
Summa	176 000	1 500

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	0	40 374
Städning enligt avtal	42 754	7 750
Hissbesiktning	4 375	1 819
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	23 375	0
Gårdkostnader	4 032	5 558
Gemensamma utrymmen	0	7 193
Sophantering	3 200	0
Snöröjning/sandning	0	1 250
Serviceavtal	8 013	880
Mattvätt/Hyrmattor	8 106	12 109
Förbrukningsmaterial	1 237	39 553
Summa	95 092	116 486

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	446	0
Sophantering/återvinning	0	37 369
Dörrar och lås/porttele	390	12 492
Garage/parkering	0	6 394
Skador/klotter/skadegörelse	0	2 741
Summa	836	58 996

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Installationer	12 946	0
Tak	0	27 938
Fasader	0	26 250
Summa	12 946	54 188

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	328 890	579 592
Vatten	117 992	107 306
Sophämtning/renhållning	52 363	42 754
Summa	499 245	729 651

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	29 580	27 078
Kabel-TV	2 433	2 175
Bredband	83 577	77 400
Summa	115 590	106 653

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	2 302	1 563
Tele- och datakommunikation	885	600
Juridiska åtgärder	0	9 625
Inkassokostnader	0	515
Revisionsarvoden extern revisor	27 188	0
Styrelseomkostnader	0	6 920
Fritids och trivselkostnader	2 836	1 481
Föreningskostnader	6 922	1 018
Förvaltningsarvode enl avtal	49 924	48 534
Överlåtelsekostnad	1 838	0
Pantsättningskostnad	3 152	0
Övriga förvaltningsarvoden	6 394	0
Administration	16 370	15 753
Konsultkostnader	39 544	66 902
Bostadsrätterna Sverige	4 780	0
Summa	162 134	152 911

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	589 685	158 774
Övriga räntekostnader	0	537
Summa	589 685	159 311

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	79 842 868	79 842 868
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	79 842 868	79 842 868
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 060 313	-530 157
Årets avskrivning	-530 157	-530 157
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 590 470	-1 060 313
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	78 252 399	78 782 555
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>15 968 574</i>	<i>15 968 574</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	46 360 000	46 360 000
Taxeringsvärde mark	11 630 000	11 630 000
Summa	57 990 000	57 990 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	295	-96 020
Skattefordringar	0	96 020
Momsavräkning	6 142	0
Klientmedel	0	152 206
Övriga kortfristiga fordringar	0	11
Transaktionskonto	457 146	0
Borgo räntekonto	100 735	78
Summa	564 318	152 296

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	4 780	25 688
Förutbet försäkr premier	30 729	29 580
Förutbet kabel-TV	644	589
Förutbet bredband	21 563	0
Summa	57 716	55 857

NOT 14, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Andra värdepapper	21 800 000	21 800 000
Värdereglering kortfr placera	-21 800 000	-21 800 000
Summa	0	0

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-01-02	4,80 %	22 262 750	22 434 875
Summa			22 262 750	22 434 875
Varav kortfristig del			22 262 750	22 434 875

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 117 750 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	0	11 881
Uppl kostn el	43 433	96 471
Uppl kostn räntor	261 216	873
Uppl kostnad Sophämtning	1 592	1 505
Förutbet hyror/avgifter	145 534	121 729
Summa	451 775	232 459

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	48 000 000	48 000 000

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Vellinge

Britt Andersson
Styrelseledamot

Eva Schmiedtke
Styrelseledamot

Jane Helena Axelsson
Kassör

Mats Blomstrand
Styrelseledamot

Nanna Carlsson Fredin
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Scania Revisorerna
Jonathan Yarnold
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

13.03.2024 09:07

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 05.03.2024 12:50

DOCUMENT ID:

r1ghWwKNTa

ENVELOPE ID:

r1s-vt4pa-r1ghWwKNTa

DOCUMENT NAME:

Brf Lilla Torg, 769635-6950 - Årsredovisning 2023.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BRITT ANDERSSON britt-m.andersson@telia.com	Signed Authenticated	05.03.2024 17:06 05.03.2024 16:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/02/07) IP: 188.150.238.147
2. Jane Helena Axelsson jane.svensson@hotmail.com	Signed Authenticated	06.03.2024 08:08 06.03.2024 08:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/07/02) IP: 188.150.239.40
3. EVA SCHMIEDTKE eva@schmiedtke.se	Signed Authenticated	07.03.2024 21:33 07.03.2024 21:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1946/04/01) IP: 188.150.237.244
4. MATS BLOMSTRAND blomstrand66@gmail.com	Signed Authenticated	08.03.2024 08:11 06.03.2024 19:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/09/03) IP: 84.216.129.146
5. NANNA CARLSSON FREDIN nanna.carlsson@devjue.com	Signed Authenticated	08.03.2024 08:29 08.03.2024 08:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/08/09) IP: 188.150.237.101
6. JONATHAN YARNOLD jy@scaniarevisor.se	Signed Authenticated	13.03.2024 09:07 13.03.2024 09:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/09/01) IP: 155.4.192.86

* 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