



Välkommen till årsredovisningen för Brf Rydsgårds Ängar

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
Upplysning vid förlust	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. 14

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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. 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.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-01-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-03-01 och nuvarande stadgar registrerades 2019-10-29 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Örsjö 21:15	2022	Skurup

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Dina Försäkringar AB.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2020-2022

Värdeåret är inte fastställt.

Föreningen har 12 bostadsrätter om totalt 1 056 kvm. Byggnadernas totalyta är 1056 kvm.

Styrelsens sammansättning

Robert Kipowski	Ordförande
Björn Jimmy Dahlberg	Styrelseledamot
Clara Ek	Styrelseledamot
Jenny Lundgren	Styrelseledamot
Magnus Andersson	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Sven Nilsson Revisor Ekonomion AB

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 23%.

Förändringar i avtal

Föreningen har sagt upp avtalet om ekonomisk förvaltning med SBC per 2023-12-31.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 17 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 18 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	889 805	114 167	-	-
Resultat efter fin. poster	-232 829	21 359	-	-
Soliditet (%)	60	60	99	1
Yttre fond	51 596	14 596	-	-
Taxeringsvärde	300 000	300 000	300 000	20
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	833	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,9	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 556	14 678	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	14 556	14 678	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	44	65	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	13	4	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	50	6	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	63	10	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,40	-	-	-
Räntekänslighet (%)	17,47	-	-	-

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

Styrelsen kommer att besluta om avgiftshöjning fr.o.m nästkommande halvår. Exakt belopp kommer att fastställas vid kommande styrelsemöte under maj månad.

Styrelsen kommer också att utarbeta en plan för successiva avgiftshöjningar

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	23 500 000	-	-	23 500 000
Fond, yttre underhåll	14 596	-	37 000	51 596
Balanserat resultat	-6 166	21 359	-37 000	-21 807
Årets resultat	21 359	-21 359	-232 829	-232 829
Eget kapital	23 529 789	0	-232 829	23 296 960

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	15 193
Årets resultat	-232 829
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-37 000
Totalt	-254 636

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-254 636

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	889 805	114 167
Övriga rörelseintäkter	3	0	64 651
Summa rörelseintäkter		889 805	178 818
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-115 608	-22 683
Övriga externa kostnader	8	-48 355	-1 171
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-279 540	-46 591
Summa rörelsekostnader		-443 503	-70 444
RÖRELSERESULTAT		446 302	108 374
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		10	3
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-679 141	-87 018
Summa finansiella poster		-679 131	-87 015
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-232 829	21 359
ÅRETS RESULTAT		-232 829	21 359

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 14	38 673 869	38 953 409
Summa materiella anläggningstillgångar		38 673 869	38 953 409
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		38 673 869	38 953 409
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	11 704
Övriga fordringar	11	71 921	249 976
Summa kortfristiga fordringar		71 921	261 680
Kassa och bank			
Kassa och bank		113 706	0
Summa kassa och bank		113 706	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		185 627	261 680
SUMMA TILLGÅNGAR		38 859 496	39 215 090

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		23 500 000	23 500 000
Fond för yttre underhåll		51 596	14 596
Summa bundet eget kapital		23 551 596	23 514 596
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-21 807	-6 166
Årets resultat		-232 829	21 359
Summa fritt eget kapital		-254 636	15 193
SUMMA EGET KAPITAL		23 296 960	23 529 789
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 14	1 537 083	1 537 083
Summa långfristiga skulder		1 537 083	1 537 083
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		13 833 750	13 962 917
Leverantörsskulder		1 565	10 059
Skatteskulder		0	3 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	190 138	172 242
Summa kortfristiga skulder		14 025 453	14 148 218
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 859 496	39 215 090

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	446 302	108 374
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	279 540	46 591
	725 842	154 965
Erhållen ränta	10	3
Erlagd ränta	-675 372	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	50 480	154 968
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	14 694	-3 153
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	2 633	89 854
Kassaflöde från den löpande verksamheten	67 807	241 668
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-39 000 000
Förvärv av finansiella tillgångar	0	-18 631
Avyttring av finansiella tillgångar	0	18 631
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-39 000 000
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	22 748 430
Upptagna lån	0	15 500 000
Amortering av lån	-129 167	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-129 167	38 248 430
ÅRETS KASSAFLÖDE	-61 360	-509 902
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	246 973	756 875
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	185 614	246 973

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Rydsgårds Ängar 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 periodisering 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, vatten och värme.

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

Under fastighetens uppförande beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet därefter är föreningen befriad från fastighetsavgiften under de första femton åren. Detta utgår från föreningens fastighets nybyggnadsår.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	842 688	114 178
Vatten	37 356	0
Dröjsmålsränta	108	0
Pantsättningsavgift	1 050	0
Överlåtelseavgift	1 313	0
Vidarefakturerade kostnader	7 289	0
Öres- och kronutjämning	1	-11
Summa	889 805	114 167

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	0	64 651
Summa	0	64 651

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Gårdkostnader	230	0
Summa	230	0

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	612
Summa	0	612

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	13 582	4 175
Vatten	52 643	6 698
Sophämtning/renhållning	26 969	1 983
Summa	93 194	12 856

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	16 188	8 624
Bredband	5 996	592
Summa	22 184	9 216

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Inkassokostnader	1 190	976
Revisionsarvoden extern revisor	12 500	0
Fritids och trivselkostnader	1 476	0
Förvaltningsarvode enl avtal	22 834	0
Överlåtelsekostnad	1 838	0
Pantsättningskostnad	1 576	0
Korttidsinventarier	1 037	0
Administration	5 860	195
Övriga externa kostnader avdragsgillt	44	0
Summa	48 355	1 171

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	678 936	87 018
Dröjsmålsränta	206	0
Summa	679 141	87 018

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	39 000 000	0
Årets inköp	0	39 000 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	39 000 000	39 000 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-46 591	0
Årets avskrivning	-279 540	-46 591
Utgående ackumulerad avskrivning	-326 131	-46 591
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	38 673 869	38 953 409
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>5 320 000</i>	<i>5 320 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	0	0
Taxeringsvärde mark	300 000	300 000
Summa	300 000	300 000

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	13	3 003
Transaktionskonto	71 908	246 973
Summa	71 921	249 976

NOT 12, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
OBOS Bank	2024-02-20	4,18 %	9 991 042	10 075 000
OBOS Bank	2024-02-20	4,25 %	3 842 708	3 875 000
OBOS Bank	2025-10-20	4,62 %	1 537 083	1 550 000
Summa			15 370 833	15 500 000
Varav kortfristig del			13 833 750	13 962 917

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 370 833 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 13, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	0	15 000
Uppl kostn räntor	90 787	87 018
Förutbet hyror/avgifter	99 351	70 224
Summa	190 138	172 242

NOT 14, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	15 500 000	15 500 000

NOT 15, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Malmö

Björn Jimmy Dahlberg
Styrelseledamot

Clara Ek
Styrelseledamot

Jenny Lundgren
Styrelseledamot

Magnus Andersson
Styrelseledamot

Robert Kipowski
Ordförande

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

Ekonomion AB
Sven Nilsson
Revisor