

Årsredovisning för
BRF Konvaljen 2
747000-0774

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-10
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Konvaljen 2, 747000-0774 får härmed avge årsredovisning för 2023

Allmänt om verksamheten

BRF Konvaljen 2 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen har sitt säte i Trelleborg

Föreningen äger marken med äganderätt

Föreningen har idagsläget ingen aktuell underhållsplan

Förvaltning

Bokföring och ekonomi har handhåfts av Smygehamn Bostäder AB

Medlemmar

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början 25

Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret 3

Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut 26

2 bostadsrätt har överlåtits under året

Taxering och försäkringsvärde

Fastigheten var vid årsskiftet taxerad till kronor 12 715 000 (12 715 000) och försäkrad till fullvärde.

Besiktning

Styrelsen har stadgeenligt besiktigat fastigheten och därvid inte funnit att någon anmärkning föreligger.

Styrelsen

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Klas Persson	Ledamot
Göran Norlin	Ledamot
Albin Persson	Ledamot
Lina Lundström	Suppleant
Yvonne Persson	Suppleant

Revisor

Nathalie Hansson

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	Belopp i kr 2019-12-31
Nettoomsättning	838 656	820 296	814 176	814 176	814 177
Resultat efter finansiella poster	93 543	-11 909	-28 196	122 462	145 132
Soliditet %	19,5	18	18,1	18,3	19
Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	803				
Skuldsättning per kvadratmeter	3 441				
Sparande per kvadratmeter	239				
Räntekänslighet	4,28%				
Energikostnad per kvadratmeter	241				
Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	3 441				
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	98%				

Definitioner: se not

Eget kapital

	Medlems- insatser	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	19 002	291 333	699 291	-11 909	997 717
Resultatdisposition enligt föreningsstämma		38 145	-38 145		0
Balanseras i ny räkning			-11 909	11 909	0
Årets resultat				93 543	93 543
Vid årets utgång	19 002	329 478	649 237	93 543	1 091 260

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

	Belopp i kr
balanserat resultat	649 237
årets resultat	93 543
Totalt	742 780
disponeras för avsättning till yttre rep fond enl stadgar	38 145
balanseras i ny räkning	704 635
Summa	742 780

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

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>
Nettoomsättning	2	838 656	820 296
Övriga rörelseintäkter		12 199	483
		<u>850 855</u>	<u>820 779</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3	-508 455	-591 238
Personalkostnader	4	-28 773	-24 107
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-167 540	-167 538
Rörelseresultat		<u>146 087</u>	<u>37 896</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 154	14
Räntekostnader och liknande resultatposter		-59 698	-49 819
Resultat efter finansiella poster		<u>93 543</u>	<u>-11 909</u>
Resultat före skatt		<u>93 543</u>	<u>-11 909</u>
Årets resultat		<u>93 543</u>	<u>-11 909</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	3 925 622	4 093 162
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
		<u>3 925 622</u>	<u>4 093 162</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>3 925 622</u>	<u>4 093 162</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-60	-427
Övriga fordringar		8 837	10 062
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		40 173	41 229
		<u>48 950</u>	<u>50 864</u>
Kassa och bank		<u>1 623 899</u>	<u>1 393 549</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 672 849</u>	<u>1 444 413</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>5 598 471</u>	<u>5 537 575</u>

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>			
Inbetalda insatser		19 002	19 002
Fond för yttre underhåll		329 478	291 333
		348 480	310 335
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		649 237	699 291
Årets resultat		93 543	-11 909
		742 780	687 382
Summa eget kapital		1 091 260	997 717
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	1 578 750	3 212 250
		1 578 750	3 212 250
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		2 013 420	418 920
Leverantörsskulder		801 634	794 177
Övriga kortfristiga skulder		6 798	6 396
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		106 609	108 115
		2 928 461	1 327 608
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 598 471	5 537 575

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		146 087	
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		167 540	
		313 627	
Erhållen ränta		7 154	
Erlagd ränta		-59 698	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		261 083	
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		1 914	
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		6 353	
Kassaflöde från den löpande verksamheten		269 350	
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-39 000	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-39 000	
Årets kassaflöde		230 350	
Likvida medel vid årets början		1 393 549	
Likvida medel vid årets slut		1 623 899	

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och 2023:1, kompletterande upplysningar mm i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Värderingsprinciper m m

Fordringar har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Övriga tillgångar och skuldet har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar

År

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme 100 år
- Fasad inkl fönster 50 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm 25-50 år
- Balkonger 40 år
- Säkerhetsdörrar 20 år
- El 40 år
- Stammar 50 år

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgifter	838 656	820 296

I årsavgifter ingår bostadsrätt, värme, vatten, renhållning o gemensam el samt fiber

Not 3 Fastighetskostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Adm	57 438	54 937
Kons. avg	108 946	109 530
Värme	172 892	163 238
Reparation	0	94 944
Försäkring	21 154	20 006
Internet	61 396	61 396
Fastighetsavgift	28 602	27 342
Övrigt	58 026	59 845
	508 454	591 238

Not 4 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

Föreningen har inga anställda

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Löner och andra ersättningar:	24 800	21 250
Sociala kostnader	3 973	2 857
Summa	28 773	24 107

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	2 584 450	2 584 450
Balkonger	1 978 930	1 978 930
Bastu	33 488	33 488
Säkerhetsdörrar	259 400	259 400
El och Stammar	475 256	475 256
Nyanskaffning	750 000	750 000
Markanläggning	261 490	261 490
Vid årets slut	6 343 014	6 343 014
Akkumulerade avskrivningar		
-Vid årets början	-2 249 852	-2 082 314
-Årets avskrivning	-167 540	-167 538
Vid årets slut	-2 417 392	-2 249 852
Redovisat värde vid årets slut	3 925 622	4 093 162
Taxeringsvärde byggnader	8 800 000	8 800 000
Taxeringsvärde mark	3 915 000	3 915 000
	12 715 000	12 715 000

Not 6 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
För egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	4 204 000	4 204 000
Summa ställda säkerheter	4 204 000	4 204 000

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Följande belopp förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	1 790 670	3 048 250
Följande belopp förfaller till betalning mellan ett till fem år efter balansdagen	1 801 500	582 920
	3 592 170	3 631 170

Räntesater på lån per 231231

Swedbank Hypotek (1 596 500) bundet 241220 1,27%

Stadshypotek (1 619 750) bundet 250601 1,51%

Stadshypotek (375 920) bundet 240102 5,24%

Snittpris per kvadratmeter på sålda lägenheter under året i kr	17 476	24 793
Fjärrvärme i kilowatt per kvadratmeter	170	146

Not 8 Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader

Soliditet:

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för upplupen skatt)

i procent av balansslutningen

Sparande

Anger hur stort överskott föreningen genererat ett visst år per kvadratmeter som kan användas för planerat underhåll mm

Räntekänslighet

Anger hur mycket årsavgifterna behöver höjas i procent om räntan ökar med 1% på föreningens räntebärande skulder

Underskrifter

Trelleborg 2024-05-05



Klas Persson

2024-05-05

Göran Norlin

2024-

Albin Persson

2024-05-05



5-5-24

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-

2024-05-01


Nathalie Hansson
Revisor

Revisionsberättelse.

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i brf Konvaljen 2, Org.nr 747000-0774, för räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31. Jag har granskat underlag och räkenskapshandlingar och har inte hittat några väsentliga felaktigheter och funnit någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar.

Årsredovisningen har enligt min bedömning upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god revisionssed o Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar årets resultat och balanserade medel enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Trelleborg. 2024-05-01



Nathalie Hansson.