

# Årsredovisning 2023

BRF BALDERS HAGE I STAFFANSTORP

716439-4749



## Välkommen till årsredovisningen för Brf Balders Hage i Staffanstorp

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

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

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

## 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 bostadsföreningen 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 för föreningens intäkter har 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 period. Avskrivningar innebär inte något utflöde av pengar.

### BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I årsredovisningen 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 och förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulder och eget kapital. Det är det som är "balansen" i balansräkningen.

### NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffror innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansposter. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- och 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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1991.

### SÄTE

Föreningen har sitt säte i Staffanstorp.

### ÄKTA FÖRENING

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

### FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Brågarp 6:701 på adresserna Storgatan 12 och 14 i Staffanstorp. Föreningen har 26 bostadsrätter om totalt 2 780 kvm.

### FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar.

### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

t.o.m. 2023-10-04

Per Alstergren

Irene Flyckt

Ann-Christine Storhjordet Persson

Jonas Seidelin

Ordförande

Sekreterare

Kassör

Suppleant

fr.o.m. 2023-10-05

Carola Bergkvist, väljs till ledamot 1 år

Karin Palmqvist, väljs till ledamot 2 år

Irene Flyckt, väljs till ledamot 2 år

Ann-Christin Storhjordet Persson, väljs till ledamot 1 år

Charlotte Ekdahl väljs till suppleant 1år

Ordförande

Ekonomiansvarig

Husvärd

Ledamot

Sekreterare

#### **VALBEREDNING**

Per Carlsson  
Magnus Gerdhem

#### **FIRMATECKNING**

Firman tecknas av styrelsen, två ledamöter i förening.

#### **REVISORER**

Peter Cederblad, KPMG

#### **SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-10-04.

Styrelsen t.o.m. 2023-10-04 har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Styrelsen fr.o.m. 2023-10-05 har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

#### **UTFÖRT UNDERHÅLL**

2019	Byte av FTX aggregat
2019	Anslutning till Staffanstorps fiberstadsnät
2019	Reparation och målning av fönster
2020	Byte av porttelefoner
2020	Nya ytterdörrar till cykel- och soprum
2020	Reparation och nytt tak till cykelskjul
2021	Nytt tak till cykel- och soprum
2022	Reparation av fönsterbågar och byte av balkongdörrar
2022-2023	Takreovering, byte av takpannor och takfönster, samt plåtarbeten

#### **PLANERAT UNDERHÅLL**

Den 5-åriga underhållsplanen ska uppdateras.

Några akuta underhållsbehov kommer att åtgärdas, bl.a. fasad- och sockelskador.

#### **AVTAL MED LEVERANTÖRER**

NABO, ekonomisk förvaltning

Siemens, styr- och reglerutrustning för fjärrvärme

E.ON, elhandelsavtal

#### **ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION**

Styrelsen för verksamhetsårets valdes i oktober 2023.

Carbo Administration som skött föreningens redovisning meddelade att man inte vill fortsätta. Styrelsen beslutade att upphandla NABO som ekonomisk förvaltare efter att man tagit in offerter och träffat leverantörerna. Sedan 1 januari är NABO föreningens ekonomiske förvaltare. Carbo fullgör sitt åtagande och gör årsbokslutet för 2023.

För den nyvalda styrelsen blev det snabbt uppenbart att föreningens likviditet inte var i balans. Nya lån och kostnadsutvecklingen av räntorna har varit mycket ogynnsam för föreningen, se tabell.

(SEK)	Ränta	Skuld
2021	165 000	12 060 000
2022	277 000	17 984 000
2023	704 000	16 314 000

Situationen krävde en årsavgiftshöjning med 30% från 1 januari 2024 för att få likviditeten i balans. Avgiftshöjningen ger 595 000:- i intäktsökning. Kostnaderna för underhåll de närmast fem åren är inte beaktad.

Det är angeläget att föreningen prioriterar arbetet med att försöka minska sina kostnader. Styrelsen har träffat kommunens energirådgivare, som avgiftsfritt har besökt oss. Närmast kommer föreningen att låta utvärdera våra båda fjärrvärmecentraler för att se vad vi kan åtgärda för att få ner värmekostnaderna.

Taken på båda våra byggnader har bytts med nya takpannor, takfönster och plåtarbeten. Arbetena påbörjades i september 2022 och avsikten var att de skulle vara avslutade före årsskiftet. Arbetena avslutades i maj/juni 2023. Entreprenaden är inte slutbesiktigad och något slutbesked från kommunen har inte kunnat erhållas.

Hängrännor och stuprör som tidigare var röda och gröna har bytts till svart färg. Detta har blivit ett ärende hos kommunen och kan medföra att vi kan bli ålagda att byta till röd färg. Anbudssumman från Skånska Tak var 6 281 459:-. Totalt har Skånska Tak debiterat 7 087 141:-, vilket innebär att tillkommande kostnader är 805 682:-

Nya regler för elanläggningar började gälla från 1 december 2022. De nya föreskrifterna och råden för starkströmsanläggningar innebär att föreningen behöver ha rutiner för kontroller av anläggningen som också ska dokumenteras. Vad dessa nya regler innebär för föreningen kommer styrelsen att med hjälp av en konsult sätta sig in i under året.

#### **ANTALET MEDLEMMAR OCH ÖVERLÅTELSE**

Under året har två lägenhet bytt ägare.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	1815*	1980	1980	1980
Bostadsyta, kvm	2780	2780	2780	2780
Årsavgift per kvm bostadsyta, kr	712	712	712	712
Energikostnad per kvm, kr (VA, värme, el)	137	129	128	115
Skuldsättning per kvm bostadsyta, kr	5869	6469	4338	4532
Ränta per kvm bostadsyta, kr	253	101	60	70
Räntekänslighet, (%)	8,6	8,7		
Sparande, kr/kvm	35	288		

\*2023 – 11 månader

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda Insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	2 047 675	628 925	7 575 476
Överföring från dispositionsfond till yttre fond		111 000	-111 000
Uttag ur fond för yttre underhåll		-101 849	101 849
Årets resultat			-932 020
<b>Vid årets slut</b>	<b>2 047 675</b>	<b>638 076</b>	<b>6 634 305</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	7 575 476
Årets resultat	<u>- 932 020</u>
Totalt	6 643 456

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt

Följande:

Disponeras för	-111 000
Uttag ur yttre fond	101 849
Balanseras i ny räkning	6 634 305

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning.

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	2	1 815 837	1 980 911
Övriga rörelseintäkter		10 423	2 813
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 826 260</b>	<b>1 983 724</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3	-746 662	-711 621
Personalkostnader	4	-61 518	-56 030
Övriga externa kostnader	5	-223 780	-133 455
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 028 388	-1 353 992
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 060 348</b>	<b>-2 255 098</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-234 088</b>	<b>-271 374</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		4 929	-
Räntekostnader		- 702 861	-280 355
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-697 932</b>	<b>-280 355</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-932 020</b>	<b>-551 729</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-932 020</b>	<b>-551 729</b>



## Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	16 915 813	17 353 313
Inventarier	7	<u>7 918 578</u>	<u>7 542 352</u>
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>24 834 391</b>	<b>24 895 665</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>24 834 391</b>	<b>24 895 665</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar			19 833
Övriga fordringar		3	23 617
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	<u>27 623</u>	<u>26 139</u>
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>27 626</b>	<b>69 589</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		<u>1 018 132</u>	<u>3 498 497</u>
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 018 132</b>	<b>3 498 497</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 045 758</b>	<b>3 568 086</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>25 880 149</b>	<b>28 463 751</b>

## Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
EGET KAPITAL			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		2 047 675	2 047 675
Fond för yttre underhåll		638 076	628 925
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 685 751</b>	<b>2 676 600</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		7 566 325	8 127 205
Årets resultat		-932 020	-551 729
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>6 634 305</b>	<b>7 575 476</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>9 320 056</b>	<b>10 252 076</b>
SKULDER			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	15 644 982	17 314 990
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 644 982</b>	<b>17 314 990</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	670 008	670 008
Leverantörsskulder		18 670	39 445
Övriga skulder		94 164	88 622
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	132 269	98 610
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>915 111</b>	<b>896 685</b>
<b>SUMMA SKULDER</b>		<b>16 560 093</b>	<b>18 211 675</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>25 880 149</b>	<b>28 463 751</b>

## Kassaflödesanalys

	2023- 12-31
<b>Den löpnade verksamheten</b>	
Resultat efter finansiella poster	-932 020
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</b>	
Avskrivningar	<u>1 028 388</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före Förändringar av rörelsekapital</b>	<b>96 368</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>	
Kortfristiga fordringar (ökning-, minskning+)	41 963
Kortfristiga skulder (ökning+, minskning-)	<u>18 426</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>156 757</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>	
Förändring av skuld	<u>-1 670 008</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 670 008</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>	
Nyanskaffningar	<u>-967 114</u>
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>-967 114</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-2 480 365</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 498 497</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 018 132</b>

## NOTER

### NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens råd BFNAR 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas

	År
Materiella anläggningstillgångar:	
Byggnader	50
Inventarier	10
Förbättringar av byggnad (redovisas som inventarier)	30

#### Definition av nyckeltal

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/balansomslutningen

### NOT 2 NETTOOMSÄTTNING

#### Nettoomsättning

Årsintäkter	2023-01-01-	2022-01-01-
	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 801 172	1 965 504
Garage	14 124	15 408
<b>Summa</b>	<b>1 815 836 *</b>	<b>1 980 912</b>

\*2023 – 11 månader

NOT 3 DRIFT

<b>Driftskostnader</b>	<b>2023-01-01- 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01- 2022-12-31</b>
Fjärrvärme	241 362	192 828
Vatten/Avlopp	90 705	69 906
Renhållning	65 554	62 057
El	47 755	96 282
Fastighetsskötsel och förvaltning	196 010	190 170
Förbrukningsmaterial	3 427	181
Reparation och underhåll	101 849	100 198
<b>Summa</b>	<b>746 662</b>	<b>711 621</b>

NOT 4 PERSONSLKOSTNADER

	<b>2023-01-01- 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01- 2022-12-31</b>
<b>Styrelsearvode</b>		
Irene Flyckt	26 333	23 600
Carola Bergkvist	1 750	-
Anders Olsson	-	1 334
Jonas Seidelin	5 417	5 200
Charlotte Ekdahl	1 750	-
Per Alstergren	8 333	6 666
A-C Persson	7 167	5 200
Karin Palmqvist	1 750	-
Elisabeth Korth	-	6 300
Arbetsgivaravgifter	9 018	7 730
<b>Summa</b>	<b>61 518</b>	<b>56 030</b>

NOT 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	<b>2023-01-01- 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01- 2023-12-31</b>
Årsmöte	350	-
Fast telefoni	1 091	846
Bredband	16 281	13 172
Porto	320	338
Företagsförsäkringar	38 245	41 836
Revision	35 000	4 375
Redovisningstjänster	29 863	30 713
Bankkostnader	1 200	4 200
Övr främmande tjänster	55 318	-
Övr avdragsgilla kostnader	3 896	875
Fastighets-skatt	42 216	37 100
<b>Summa</b>	<b>223 780</b>	<b>133 455</b>

NOT 6 BYGGNADER OCH MARK

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	29 165 743	29 165 743
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-11 812 430	-11 374 930
Årets avskrivningar enligt plan	-437 500	-437 500
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>16 915 813</b>	<b>17 353 313</b>
Varav mark	6 336 000	6 336 000

Byggnaden skrivs av enligt rak avskrivningsplan med 437 500 per år

NOT 7 INVENTARIER

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	9 177 610	2 784 794
Nyanskaffningar	967 114	6 392 816
Vid årets slut	10 144 724	9 177 610
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 635 258	-718 766
Årets avskrivning anskaffningsvärden	-590 888	-916 492
Vid årets slut	-2 226 146	-1 635 258
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>7 918 578</b>	<b>7 542 352</b>

Avskrivningstiden löper på 10 alternativt 30 år.

NOT 8 FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Fastighetsförsäkring	22 744	21 260
Bostadsrätterna	4 880	4 880
<b>Summa</b>	<b>27 624</b>	<b>26 140</b>

NOT 9 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

		<b>Räntesats</b>	<b>Skuld</b>	<b>Skuld</b>
	<u>Villkorsändring</u>	<u>2023-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Sparbanken Skåne, hypotek 5 år	2028-02-10	3,77	10 980 000	11 520 000
Sparbanken Skåne, stibor 3 mån	2024-03-12	5,238	2 893 328	3 973 332
Sparbanken Skåne, stibor 3 mån	2024-01-19	5,049	2 441 662	2 491 666
<b>Summa</b>			<b>16 314 990</b>	<b>17 984 998</b>

NOT 10 UPPLUPNA KOSTNADER

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Revisionsarvode	40 000	5 000
Förvaltning	15 000	10 000
Adven	39 804	38 674
Ohlssons	9 967	9 489
Staffanstorps Energi	747	2 857
E.ON	2 388	16 004
Upplupna soc. avg	9 018	7 730
Alert senior	15 132	4 316
Polygon	-	2 500
Telavox	213	-
<b>Summa</b>	<b>132 269</b>	<b>96 570</b>

NOT 11 STÄLLDA SÄKERHETER

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Pantbrev	30 839 000	30 839 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>30 839 000</b>	<b>30 839 000</b>



UNDERSKRIFTER

Staffanstorp 2024-06-09



Carola Bergkvist  
Styrelseordförande



Karin Palmqvist  
Ekonomiansvarig



Irene Flyckt  
Husvärd



Ann-Christin Stojordet Persson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-06-10



Peter Cederblad  
Auktoriserad revisor, KPMG

