

Styrelsen för Brf Strandgården får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheterna, fastställa årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättning till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Bostadsrättsföreningen som är ett privatbostadsföretag ligger i Limhamn på adressen Birger Jarlssgatan 28.

Föreningens fastighet är byggd år 1945 och består av en total yta av 1 224 kvm. Fastighetsbeteckningen är Tonfisken 26. Föreningen innehar fastigheten med äganderätt.

Brf Strandgården är en äkta bostadsrättsföreningen enligt inkomstskattelagen.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Fastigheten består av 24 st lägenheter, samtliga upplåtna. I fastigheten finns också 1 st lokal med bostadsrätt.

I nedanstående tabell specificeras lägenhetsfördelningen på föreningens 24 st lgh:

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>
4 st	1 rum och kök
16 st	2 rum och kök
4 st	3 rum och kök

Föreningen har sitt säte i Skåne län, Malmö Kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Viktiga händelser under 2023:

Beslutat att fortsätta med Varbergs Energi som elleverantör.

Service av tvättmaskiner och torktumlare.

Process för att få fuktskadan från fasaden åtgärdad har pågått hela året.

Trädgårdsdag den 3/6.

Städdag i trädgården 16/9.

Ny skrivare/scanner inköpt.

Föreningens ekonomi förstärktes med hjälp av regeringens el stöd.

Genomgång av försäkring, föreningen behåller Länsförsäkringar och Skadedjursförsäkring ingår numer i fastighetsförsäkringen.

Medlemsinformation

Under 2023 har 5 st. nya medlemmar tillkommit, 5 st. lägenheter har bytt ägare.

Ordinarie föreningsstämma avhölls 19/4 2023.

Styrelsens sammansättning har under året varit följande:

Torgny Pettersson: Ordförande

Per Stoltz: Sekreterare

Theodore Stiernhuvud: Ekonomiansvarig

André Urwitz: Styrelseledamot

David Björkdahl: Suppleant

Louise Liljegren: Valberedning t. o. m. 20/12 2023

The block contains several handwritten signatures in blue ink. At the top is a large, stylized signature. Below it, to the left, is another signature. To the right of that is a signature that appears to be 'TP'. At the bottom right is a signature that looks like 'AS'. There are also some other smaller, less distinct marks and initials scattered around.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Årsavgifter	1 064 725	1 063 656	1 020 430	1 000 984
Resultat efter finansiella poster	-286 611	-145 260	-210 990	-30 983
Soliditet (%)	33,80	35,20	35,80	36,60
Genomsn årsavg kr/kvm brf-yta	927	869	834	818
Genomsn. låneskuld kr/kvm	8 953	8 953	9 011	9 040
Likvida medel	355 653	495 309	356 799	875 310
Sparande per kvm	-20	-342	-396	174
Energikostnad per kvm	262	305	203	199
Räntekänslighet (%)	10,29	10,32	10,81	11,04

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Bostadsrättsyta: 1 224 kvm.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskriv- ningsfond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	19 773	6 600 000	860 865	-1 170 029	-145 260	6 165 349
Disposition av föregående års resultat:				-145 260	145 260	0
Årets resultat					-286 611	-286 611
Belopp vid årets utgång	19 773	6 600 000	860 865	-1 315 289	-286 611	5 878 738

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 315 289
årets förlust	-286 611
	-1 601 900

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	35 622
i ny räkning överföres	-1 637 522
	-1 601 900

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "W", "GP", "B", and "B".

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 240 912	1 160 656
Övriga rörelseintäkter	3	177 811	5 772
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 418 723	1 166 428
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-691 912	-687 507
Övriga externa kostnader	5	-451 389	-104 180
Personalkostnader	6	-135 629	-133 109
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-262 522	-273 564
Summa rörelsekostnader		-1 541 452	-1 198 360
Rörelseresultat		-122 729	-31 932
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		921	32
Räntekostnader och liknande resultatposter		-164 803	-113 360
Summa finansiella poster		-163 882	-113 328
Resultat efter finansiella poster		-286 611	-145 260
Resultat före skatt		-286 611	-145 260
Årets resultat		-286 611	-145 260



Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7, 8	16 626 601	16 879 790
Inventarier, verktyg och installationer	9	56 007	65 340
Summa materiella anläggningstillgångar		16 682 608	16 945 130

Summa anläggningstillgångar

16 682 608

16 945 130

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		69 051	35 191
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		123 828	47 352
Summa kortfristiga fordringar		192 879	82 543

Kassa och bank

Kassa och bank		355 653	495 309
Summa kassa och bank		355 653	495 309
Summa omsättningstillgångar		548 533	577 852

SUMMA TILLGÅNGAR

17 231 141

17 522 982



Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

19 773

19 773

Uppskrivningsfond

6 600 000

6 600 000

Fond för yttre underhåll

860 865

860 865

Summa bundet eget kapital

7 480 638

7 480 638

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 315 289

-1 170 029

Årets resultat

-286 611

-145 260

Summa fritt eget kapital

-1 601 900

-1 315 289

Summa eget kapital

5 878 738

6 165 349

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10

3 783 875

8 792 440

Summa långfristiga skulder

3 783 875

8 792 440

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10

7 174 000

2 165 435

Leverantörsskulder

60 167

66 503

Skatteskulder

3 912

2 453

Övriga skulder

11

9 085

90 531

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

321 364

240 271

Summa kortfristiga skulder

7 568 528

2 565 193

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

17 231 141

17 522 982



Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-286 611

-145 260

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

262 522

273 564

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

-24 089

128 304

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-110 337

-3 150

Förändring av leverantörsskulder

-6 336

35 414

Förändring av kortfristiga skulder

1 106

31 942

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-139 656

192 510

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

0

-54 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

0

-54 000

Årets kassaflöde

-139 656

138 510

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

495 309

356 799

Likvida medel vid årets slut

355 653

495 309



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Vissa justeringar av klassificeringen av konton i föregående års resultaträkning har gjorts för att harmonisera och förenkla jämförelsen med årets resultaträkning.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	(67 år) 1,5%
Tidigare aktiverade fastighetsförbättringar	(50 år) 2,0%
Sophus	(20 år) 5,0%
Inventarier	(3-10 år) 10,0-33,3%

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet	Eget kapital / Balansomslutningen
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm	Månadsavgift x 12 / total boyta i kvm
Genomsnittlig låneskuld kr/kvm	Genomsn. banklån under året / total objektsyta
Genomsnittlig räntekostnad	Årets räntekostn. / genomsn. banklån under året
Likvida medel	Bankmedel
Bostadsrättsyta	Summa yta som är bostadsrätter
Objektsarea	Summa brf. yta + uthyrningsbara ytor
Sparande per kvm	Årets resultat+årets avskrivningar+årets kostnadsförda planerade underhåll/total yta i föreningen
Räntekänslighet	Föreningens räntebärande skulder/intäkter från avgifterna
Energikostnad/kvm	Total energikostnad/total ytan i föreningen

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 099 849	1 029 309
Årsavgifter lokaler	35 124	32 547
Bredbandsavgifter	44 693	45 000
El-avgifter	58 646	51 348
Övriga hyresintäkter	2 600	8 224
	1 240 912	1 166 428

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Försäkringsersättning*	135 718	0
Elstöd	33 879	0
Övriga intäkter	8 214	5 772
	177 811	5 772

*Upplupen försäkringsersättning har uppskattats till 70 tkr avseende advokatkostnader.

Not 4 Fastighetskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel köpta tjänster	49 025	47 113
Övriga köpta fastighetstjänster	7 938	21 113
Elavgifter	87 507	140 157
Värme	166 786	149 243
Vatten och avlopp	66 673	84 408
Renhållning	29 580	27 672
Fastighetsförsäkring	27 236	25 696
Bredband och kabel-TV	86 282	74 075
Underhåll bostäder	69 793	2 810
Underhåll gemensamma utrymmen	31 243	62 455
Underhåll utvändigt	0	12 839
Fastighetsskatt	39 705	39 926
Övriga fastighetskostnader	30 144	0
	691 912	687 507

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förvaltningsarvode	46 296	41 760
Revisionsarvode	1 500	21 000
Övriga förvaltningskostnader	236 155	40 649
IT-tjänster	971	771
Konsultarvoden	166 467	0
	451 389	104 180

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	108 387	105 000
Sociala kostnader	27 242	28 109
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	135 629	133 109

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 773 794	11 773 794
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 773 794	11 773 794
Ingående avskrivningar	-2 118 037	-2 040 816
Årets avskrivningar	-77 221	-77 221
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 195 258	-2 118 037
Utgående redovisat värde	9 578 536	9 655 757
Bokfört värde byggnader	3 055 757	3 055 757
Bokfört värde mark	6 600 000	6 600 000
	9 655 757	9 655 757

Not 8 Fastighetsförbättringar

Tidigare förbättningsarbeten som uppgår till större belopp och har lång livslängd har behandlats som investeringar och aktiverats. Dessa skrivs av efter individuell bedömd livslängd. Från och med 2014 tillåter inte K2-reglementet detta redovisningssätt. I posten ingår arbeten utförda 2018 avseende tak och fönster. Båda åtgärderna har bedömts ha en livslängd på 50 år (2% avskrivning per år).

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 249 006	7 249 006
Sophus	619 716	619 716
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 868 722	7 868 722
Ingående avskrivningar	-644 769	-468 781
Årets avskrivningar	-175 968	-175 988
Utgående ackumulerade avskrivningar	-820 737	-644 769
Utgående redovisat värde	7 047 985	7 223 953



Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	126 461	126 461
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	126 461	126 461
Ingående avskrivningar	-61 121	-40 746
Årets avskrivningar	-9 333	-20 735
Utgående ackumulerade avskrivningar	-70 454	-61 481
Utgående redovisat värde	56 007	64 980

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för förfall	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	5,90	2024-02-02	100 000	100 000
Stadshypotek	0,87	2024-09-30	3 501 000	3 501 000
Stadshypotek	1,01	2024-09-30	3 573 000	3 573 000
Stadshypotek	4,30	2025-12-01	2 065 435	2 065 435
Stadshypotek	3,92	2025-12-01	1 200 000	1 200 000
Stadshypotek	3,92	2025-12-01	518 440	518 440
			10 957 875	10 957 875
Kortfristig del av långfristig skuld			7 174 000	2 165 435

Uppskattad amortering för 2024 är 0 kr årligen.

Föreningens banlån är av långfristig karaktär, även om tre av lånen ska omförhandlas under 2024.

Styrelsen har inte för avsikt att säga upp några lån och har inte fått indikationer på att banken gör det heller. Ädrad tolkning av redovisningsreglerna gör att banklån, där kapitalets bidningstid understiger ett år, numera måste klassificeras som kortfristiga. Tidigare har bara den del av banklånen som skulle amorteras under kommande år ansetts vara kortfristiga.

Not 11 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Uppskattat styrelsearvode	0	67 200
Övriga skulder	541	23 331
	541	90 531

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	24 622	18 703
Förutbetalda hyresintäkter	121 579	95 993
Övriga driftskostnader	34 544	41 602
Upplupet arvode inkl soc avg	140 619	0
Upplupet revisionsarvode	0	14 750
	321 364	171 048

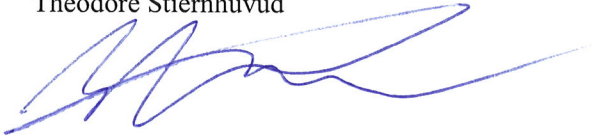
Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Företagsinteckning	11 157 000	11 157 000
	11 157 000	11 157 000


Torgny Pettersson
Ordförande

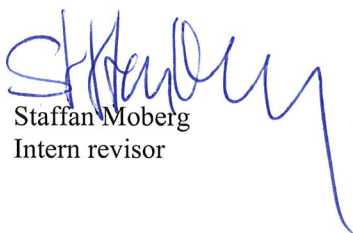

Per Stoltz

Theodore Stiernhuvud




André Urwitz

Vår revisionsberättelse har lämnats


Staffan Moberg
Intern revisor