

Årsredovisning 2022

BRF KÄRANDEN 21-29

769620-5314



 nabo

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF KÄRANDEN 21-29

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
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 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.

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2010-03-15.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Skåne län, Lund kommun.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Käranden 7, Lund kommun. Föreningen har 58 bostadsrätter om totalt 3 321 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Clara Kronberg	Styrelseledamot
Fredrik Schön	Styrelseledamot
Malin E C Schlyter	Styrelseledamot
Natalie Andersson	Styrelseledamot
Mikael Ahlberg	Ordförande
Dimitrios Charalabidis	Styrelsesuppleant
Sven Lindow	Styrelsesuppleant
Pontus Norén	Styrelsesuppleant

VALBEREDNING

Gustav Minnhagen.

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

REVISORER

Hans Martin Kenneth Johnsson Revisor

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-24. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

- 2015 Rörspolning av avloppsledningar.
- 2016 5 års garantibesiktning.
- 2017 Rengöring loftgångar.
- 2018 Genomfört OVK.
- 2019 Uppdaterat diverse säkerhet och belysning. Installerat brytskydd och titthål till alla lägenhetsdörrar. Infört tagglösning till entrédörrar.
- 2020 Trefaskontakt installerats på båda byggnader.
- 2021 Byte till LED-belysning i trapphus, fasadbelysning, lyktstolpar, förråd och cykelförråd. Lagt kullersten i betong på slänter. Rengjort loftgångarna.
- 2021 Målning av trapphus och slipning av trappor.
- 2022 Rörspolning av avloppsledningar.

PLANERADE UNDERHÅLL

- 2023 OVK.
- 2023 Radonmätning.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Nabo
El och fjärrvärme	Kraftringen
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar Skåne
Fastighetskötsel	Climat80
Företagsabonnemang till hissens kommunikation	Telia
Hemsida, domän och e-post	Websupport (Loopia AB)
Hisservice	Schindler Hiss AB
Kabel-TV och Bredband	Tele2
Nyckelservice	Great Security Sverige AB
Service avfuktare	Skandiluft Avfuktarservice AB
Sophantering	Lunds Renhållningsverk

ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen kommer att uppdateras under 2023.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

EKONOMI

Föreningens interna fasta elpris justerades från 0,9 kr/kWh inkl. moms till 2kr/kWh exkl. moms från och med 2022-06-01.

Ett av föreningens lån (med rörlig ränta) gick ut den 2022-12-20. Styrelsen beslutade att fortsätta lånet med rörlig ränta ytterligare ett år.

FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Styrelsen beslutade att teckna en kollektiv bostadsrättsförsäkring från och med 2022-05-01.

ÖVRIGA UPPGIFTER

Föreningen har under året haft en medlemsdag för skötsel av grönytor och städning av gemensamma utrymmen.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 76 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 77 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 173 220	3 160 834	3 177 612	3 165 351
Resultat efter fin. poster	286 538	62 945	382 925	190 236
Soliditet, %	66	66	66	65
Yttre fond	830 835	1 018 992	1 018 992	803 992
Taxeringsvärde	81 600 000	61 200 000	61 200 000	61 200 000
Bostadsyta, kvm	3 321	3 321	3 321	3 321
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	914	914	914	914
Lån per kvm bostadsyta, kr	11 057	11 284	11 509	11 829
Belåningsgrad, %	33,66	34,10	34,52	35,00

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	70 655 000	-	-	70 655 000
Fond, yttre underhåll	1 018 992	-	-188 157	830 835
Uppskrivningsfond	286 890	-	-	286 890
Balanserat resultat	2 461 872	62 945	188 157	2 712 974
Årets resultat	62 945	-62 945	286 538	286 538
Eget kapital	74 485 699	0	286 538	74 772 237

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 712 974
Årets resultat	286 538
Totalt	<u>2 999 512</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	215 000
Balanseras i ny räkning	2 784 512
	<u><u>2 999 512</u></u>

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		3 173 220	3 160 834
Rörelseintäkter		7 407	61
Summa rörelseintäkter		3 180 627	3 160 895
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-1 550 189	-1 786 298
Övriga externa kostnader	7	-119 259	-141 589
Personalkostnader	8	-126 951	-125 103
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-815 712	-833 000
Summa rörelsekostnader		-2 612 111	-2 885 990
RÖRELSERESULTAT		568 516	274 906
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 776	4 573
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-293 754	-216 533
Summa finansiella poster		-281 978	-211 960
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		286 538	62 945
ÅRETS RESULTAT		286 538	62 945

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	109 072 042	109 887 754
Summa materiella anläggningstillgångar		109 072 042	109 887 754
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
		109 072 042	109 887 754
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		15 857	29 767
Övriga fordringar	11	5 244	337 718
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	94 177	85 844
Summa kortfristiga fordringar		115 278	453 329
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 054 717	2 264 942
Summa kassa och bank		3 054 717	2 264 942
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 169 995	2 718 271
SUMMA TILLGÅNGAR		112 242 037	112 606 025

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		70 655 000	70 655 000
Uppskrivningsfond		286 890	286 890
Fond för yttre underhåll		830 835	1 018 992
Summa bundet eget kapital		71 772 725	71 960 882
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 712 974	2 461 872
Årets resultat		286 538	62 945
Summa fritt eget kapital		2 999 512	2 524 817
SUMMA EGET KAPITAL		74 772 237	74 485 699
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	11 190 750	25 381 500
Summa långfristiga skulder		11 190 750	25 381 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		25 532 250	12 091 500
Leverantörsskulder		104 981	103 316
Skatteskulder		48 249	3 518
Övriga kortfristiga skulder		4 750	8 122
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	588 820	532 370
Summa kortfristiga skulder		26 279 050	12 738 826
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		112 242 037	112 606 025

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Käranden 21-29 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Årsavgifter, bostäder	3 035 976	3 035 915
Övriga intäkter	144 651	124 980
Summa	3 180 627	3 160 895

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	3 361	6 330
Fastighetsskötsel	160 889	143 323
Trädgårdsarbete	1 797	365
Övrigt	2 155	0
Summa	168 202	150 018

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Balkonger	0	1 554
Bostäder	10 786	14 655
Dörrar och lås/porttele	4 108	5 165
El	3 685	153 939
Gård/markytor	0	43 635
Hissar	60 333	28 407
Reparation p.g.a. skadegörelse	0	3 186
Reparationer	0	9 492
VA	56 306	12 109
Ventilation	0	8 761
Värme	1 299	0
Övriga gemensamma utrymmen	0	210 006
Summa	136 517	490 909

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	493 321	376 783
Sophämtning	56 123	53 898
Uppvärmning	303 170	357 409
Vatten	93 534	105 938
Summa	946 148	894 028

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	142 320	140 397
Fastighetsförsäkringar	31 888	19 314
Fastighetsskatt	88 102	42 282
Samfällighet	37 012	49 350
Summa	299 322	251 343

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Juridiska kostnader	3 188	0
Kameral förvaltning	81 012	75 473
Konsultkostnader	0	10 625
Revisionsarvoden	15 000	15 000
Övriga förvaltningskostnader	20 059	40 491
Summa	119 259	141 589

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	30 351	29 903
Styrelsearvoden	96 600	95 200
Summa	126 951	125 103

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	293 754	216 533
Summa	293 754	216 533

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
--------------------------	------------	------------

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	116 995 000	116 995 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	116 995 000	116 995 000

Ingående ackumulerad avskrivning	-7 107 246	-6 274 246
Årets avskrivning	-815 712	-833 000

Utgående ackumulerad avskrivning	-7 922 958	-7 107 246
---	-------------------	-------------------

Utgående restvärde enligt plan	109 072 042	109 887 754
---------------------------------------	--------------------	--------------------

<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>19 070 000</i>	<i>19 070 000</i>
--	-------------------	-------------------

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	63 000 000	45 000 000
Taxeringsvärde mark	18 600 000	16 200 000

Summa	81 600 000	61 200 000
--------------	-------------------	-------------------

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Nabo Klientmedelskonto	0	337 507
Skattekonto	5 244	211
Summa	5 244	337 718

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsskötsel	12 051	12 051
Försäkringspremier	12 692	6 504
Förvaltning	20 998	20 253
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	48 436	47 036
Summa	94 177	85 844

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld	Skuld
			2022-12-31	2021-12-31
Nordea Hypotek	2023-12-20	0,57 %	13 440 750	13 440 750
Nordea Hypotek	2025-12-17	0,71 %	11 940 750	12 690 750
Nordea Hypotek	2023-12-20	3,08 %	11 341 500	11 341 500
Summa			36 723 000	37 473 000
Varav kortfristig del			25 532 250	12 091 500

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.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	15 000	15 000
EI	79 605	61 885
Förutbetalda avgifter/hyror	296 207	265 078
Löner	96 600	95 200
Sociala avgifter	30 352	29 912
Uppvärmning	49 006	53 433
Utgiftsräntor	17 472	7 284
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 578	4 578
Summa	588 820	532 370

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	46 340 000	46 340 000
Summa	46 340 000	46 340 000

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Årsavgiften höjdes med 5% från och med 2023-01-01.

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Clara Kronberg
Styrelseledamot

Fredrik Schön
Styrelseledamot

Malin E C Schlyter
Styrelseledamot

Natalie Andersson
Styrelseledamot

Mikael Ahlberg
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Hans Martin Kenneth Johnsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
28.04.2023 20:40

SENT BY OWNER:
Maria Hau · 27.04.2023 08:43

DOCUMENT ID:
r1WC5KqvQ2

ENVELOPE ID:
rJe0ct5v7n-r1WC5KqvQ2

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2022 - Brf Käranden 21-29.pdf
16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MIKAEL AHLBERG mikael_ahlberg65@hotmail.com	Signed Authenticated	27.04.2023 09:00 27.04.2023 08:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/01/03) IP: 212.39.32.40
2. CLARA KRONBERG kronberg.clara@gmail.com	Signed Authenticated	27.04.2023 09:22 27.04.2023 09:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1999/04/24) IP: 188.150.76.197
3. FREDRIK SCHÖN schon.fredrik@gmail.com	Signed Authenticated	27.04.2023 09:55 27.04.2023 09:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/07/03) IP: 188.150.75.105
4. NATALIE ANDERSSON natalie_andersson3@hotmail.com	Signed Authenticated	28.04.2023 16:19 28.04.2023 16:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/05/17) IP: 130.235.240.5
5. Malin E C Schlyter malin.s.w@gmail.com	Signed Authenticated	28.04.2023 17:33 28.04.2023 17:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/10/22) IP: 185.224.57.161
6. Hans Martin Kenneth Johnsson martin.johnsson@se.gt.com	Signed Authenticated	28.04.2023 20:40 28.04.2023 20:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/10/04) IP: 213.64.25.135

* 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