

Årsredovisning för

Brf Annelund 3

769634-8585

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Annelund 3, 769634-8585, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Föreningen registrerades 2017-06-05 och dess nuvarande stadgar registrerades 2021-09-06 hos Bolagsverket.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen innehåller 14 bostadsrätter.

Föreningen förvaltar fastigheten Oligocen 2. Föreningen innehar marken med äganderätt.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enl. inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten är inte en del av en samfällighet.

Styrelsen har fattat beslut om att upprätta en underhållsplan. Den beräknas bli klar under 2024.

Föreningens säte är Lunds kommun, Skåne län.

Styrelse, revisor och övriga funktionärer

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2023-05-21 bestått av,

Ledamöter

Emilia Angelman	ordförande
Vian Shakir	sekreterare
Anders Ek	kassör
Daniel Gustafsson	ledamot
Daniel Sjöland	ledamot

Revisor

Iréne Eriksson

Valberedning

Styrelsen

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas i förening av Emilia Angelman och Anders Ek.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Oligocen 2, uppfördes 2018 med inflyttning våren 2019. På fastigheten finns fyra parhus samt två hus med tre lägenheter. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

12 lägenheter innehåller 4 rum och kök på 122,4 kvm. 2 lägenheter innehåller 4 rum och kök på 124,4 kvm. Total lägenhetsyta 1 717,6 kvm.

Lägenhetsöverlåtelser

Under verksamhetsåret har en överlåtelse skett. 2023-12-08 bytte lägenhet nr. 9 ägare.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar där skadedjursförsäkring, ansvarsförsäkring för styrelsen och bostadsrättstillägg med självriskeliminering för samtliga lägenheter ingår.

Sammanträden och förvaltning

Under året har styrelsen haft åtta protokollförda styrelsemöten utöver den årliga föreningsstämman som hölls i biblioteket i Veberöd den 21 maj.

Styrelsen sköter den ekonomiska förvaltningen i egen regi.

Årsavgifter

Från 1 januari 2023 har styrelsen höjt avgiften till 545,39 per kvm, vilket motsvarar en höjning med 5,3%. Hänsyn har tagits till höjda räntekostnader och kostnader som förändrats med inflationen. Kostnader för vatten och avlopp, upp till en förbrukning av 155 m³, ingår i årsavgiften. Värme och el ingår inte.

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde är 20 396 000 kr, varav 17 208 000 kr är byggnadsvärde. Föreningen är befriad från fastighetsavgift de första femton åren. Från och med 2034 och framåt kommer fastighetsavgift att utgå.

Avgifter vid försäljning och pantsättning

Vid lägenhetsförsäljning och vid anteckning om pantsättning i föreningens lägenhetsregister debiteras en avgift i enlighet med föreningens stadgar, dels en överlåtelseavgift vid försäljning om 2,5% av prisbasbeloppet (betalas av köparen), dels en pantsättningsavgift om 1% av prisbasbeloppet. Pantsättningsavgift tas ut när lägenhetens lån förändras och det är låntagaren som betalar avgiften. Det kan ske antingen vid köptillfället eller om man belånar lägenheten och upptar ett nytt lån.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Lånestruktur

Under året har en förändring av lånestrukturen påbörjats. Från föreningens början har lånet varit uppdelat i tre delar. En tredjedel har legat med 3-månaders rörlig ränta, en tredjedel har haft treårig bindningstid och den sista tredjedelen har varit bunden på fem år. Planen är att endast ha treåriga lån som läggs om den 1 december, ett varje år. Det gör att det i stort sett går att förutse det kommande årets kostnader, vilket gör att budgetprocessen blir så nära verkligheten som möjligt. Detta gör att kommande års justering av avgiften varken blir för hög eller låg.

Lånestruktur per den 31 december 2023

Lån	Ränta	Löptid	Ändringsdag	Skuld	Amort/år	Långgivare
260606	1,58%	5 år	240301	6 236 067	62 664	Stadshypotek
490123	1,82%	3 år	250301	7 155 642	71 604	Stadshypotek
641648	4,12%	3 år	261201	7 287 400	72 732	Stadshypotek

Total skuld kr	20 679 109, (1 477 079/lgh)
Amortering kr	207 000, (14 786/lgh)
Amortering %	1,00
Snittränta %	2,56

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	977 935	954 536	919 820	847 245
Resultat efter finansiella poster	-489 526	-304 605	-243 005	-246 896
Balansomslutning	45 873 544	46 758 501	47 313 795	47 897 712
Soliditet (%)	54	54	54	54
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/m ²)	545	518	493	493
Skuldsättning (kr/m ²)	12 040	12 219	12 378	12 505
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/m ²)	12 040	12 219	12 378	12 505
Sparande (kr/m ²)	64	171	207	205
Räntekänslighet (%)	22	24	25	25
Räntekänslighet (kr/m ²)	120	122	124	125
Energikostnad (kr/m ²)	-	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93	93	92	100

I händelse av förlust.

Föreningen kan finansiera framtida ekonomiska åtagande eftersom årets avskrivningar överstiger det negativa årets resultat. Föreningens åtagande består av räntor, amorteringar samt underhåll. Finansiering kan ske genom avgiftshöjning, lån, minskad amortering eller insatsökning. I första hand genom avgiftshöjning.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	26 530 000	128 820	-1 243 336
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
Avsättning till fond för yttre underhåll		42 940	-42 940
Årets resultat			-489 526
Vid årets slut	26 530 000	171 760	-1 775 802

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 1 775 802 behandlas enligt följande:	
Balanserat resultat	-1 286 276
Årets resultat	-489 526
Totalt	-1 775 802
Disponeras för	
Yttre underhållsfond	42 940
Balanseras i ny räkning	-1 818 742
Summa	-1 775 802

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

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>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	977 935	954 536
Summa rörelseintäkter		<u>977 935</u>	<u>954 536</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	7	-234 965	-207 273
Personalkostnader	4	-50 070	-67 879
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar		-598 831	-598 831
Summa rörelsekostnader		<u>-883 866</u>	<u>-873 983</u>
Rörelseresultat		<u>94 069</u>	<u>80 553</u>
Finansiella poster			
Ränteintäkter	5	2 225	30
Räntekostnader	6	-585 820	-385 188
Summa finansiella poster		<u>-583 595</u>	<u>-385 158</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-489 526</u>	<u>-304 605</u>
Resultat före skatt		<u>-489 526</u>	<u>-304 605</u>
ÅRETS RESULTAT	3	<u>-489 526</u>	<u>-304 605</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	8	45 493 402	46 092 233
Summa materiella anläggningstillgångar		45 493 402	46 092 233
Summa anläggningstillgångar		45 493 402	46 092 233
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		14 064	200 446
Övriga fordringar		6 060	9 804
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		84 327	3 165
Summa kortfristiga fordringar		104 451	213 415
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		275 691	452 853
Summa kassa och bank		275 691	452 853
Summa omsättningstillgångar		380 142	666 268
SUMMA TILLGÅNGAR		45 873 544	46 758 501

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		26 530 000	26 530 000
Fond för yttre underhåll		171 760	128 820
Summa bundet eget kapital		26 701 760	26 658 820
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 286 276	-938 731
Årets resultat		-489 526	-304 605
Summa fritt eget kapital		-1 775 802	-1 243 336
Summa eget kapital		24 925 958	25 415 484
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	20 472 109	20 714 622
Summa långfristiga skulder		20 472 109	20 714 622
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	207 000	273 281
Leverantörsskulder		46 411	7 544
Övriga skulder		30 247	1 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		191 819	346 570
Summa kortfristiga skulder		475 477	628 395
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 873 544	46 758 501

KASSAFLÖDESANALYS

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023</i>	<i>2022</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-489 526	-304 605
Avskrivningar	598 831	598 831
Betald skatt	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	109 305	294 226
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	108 964	14 812
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-86 637	22 592
Kassaflöde från den löpande verksamheten	131 632	331 630
Investeringsverksamheten		
Materiella anläggningstillgångar	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-308 794	-273 281
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-308 794	-273 281
Årets kassaflöde	-177 162	58 349
Likvida medel vid årets början	452 853	394 504
Likvida medel vid årets slut	275 691	452 853

NOTER

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Föreningen redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod, förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar

År

Materiella anläggningstillgångar:

-Byggnader

25-150

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar (årsavgifter + Telia internet)

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter (nettoomsättning - rörelsens kostnader + ränteintäkter - räntekostnader)

Balansomslutning

Summan av anläggningstillgångar och omsättningstillgångar (byggnader + mark + kortfristiga fordringar + bank)

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning ((bundet eget kapital + fritt eget kapital) / (byggnader + mark + kortfristiga fordringar + bank))

Årsavgift per m² upplåten med bostadsrätt

Årsavgiften per m² för hela föreningen. Inga lokaler hyrs ut (årsavgifter / total lägenhetsyta)

Skuldsättning per m²

Föreningens totala skuld till kreditinstitut per m² (skulder till kreditinstitut / total lägenhetsyta)

Skuldsättning per m² upplåten med bostadsrätt

Föreningens totala skuld till kreditinstitut per m² för hela föreningen. Inga lokaler hyrs ut (skulder till kreditinstitut / (total lägenhetsyta - hyresrätter))

Sparande per m²

Överskott för framtida underhåll (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll - onormala intäkter + onormala kostnader / m²)

Räntekänslighet

Hur mycket behöver föreningen höja årsavgiften i % om räntan på totala skulder ökar med en procentenhet (skulder till kreditinstitut * 0,01 / årsavgifter * 100)

Räntekänslighet per m²

Hur mycket behöver föreningen höja årsavgiften i kronor per m² om räntan på totala skulder ökar med en procentenhet (skulder till kreditinstitut * 0,01 / total lägenhetsyta)

Energikostnad per m²

Eftersom lägenheterna värms upp med värmepumpar drivna av el betalas denna kostnad av medlemmen via elräkningen. Kostnader för värme och el ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Nettoomsättning består av årsavgifter och Telia internet (årsavgifter / nettoomsättning * 100)

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	926 275	889 608
Telia internet	51 660	64 928
Summa	977 935	954 536

Not 3 Årets resultat

	2023	2022
Årets resultat	-489 526	-304 605
Justering för avskrivningskostnader	598 831	598 831
Summa	109 305	294 226

Uppställning ovan justerar årets resultat för periodiskt återkommande underhållskostnader samt bokföringsmässigt beräknade avskrivningskostnader. Det justerade resultatet benämns "Underhållsöverskott" och bör visa på ett överskott för att skapa reserver för framtida underhåll samt indikera att medlemmar bidrar rimligt till att betala för årets slitage på fastigheten.

Not 4 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	38 100	51 650
Summa	38 100	51 650
Sociala kostnader	11 970	16 229
	50 070	67 879

Not 5 Ränteintäkter

	2023	2022
Ränteintäkter, övriga	2 225	30
Summa	2 225	30

Not 6 Räntekostnader

	2023	2022
Räntekostnader	-585 820	-385 188
Summa	-585 820	-385 188

Not 7 Övriga rörelsekostnader

	2023	2022
Vatten och avlopp	47 495	50 079
El	-	632
Städning och renhållning	8 930	-
Reparation och underhåll	12 506	-
Fastighetsförsäkring	37 193	34 819
Övriga fastighetskostnader	914	-
Hyra inventarier	5 610	-
Förbrukningsinventarier	5 505	-
Telekommunikation	51 660	62 009
Revisionskostnader	10 625	6 300
Övriga förvaltningskostnader	5 971	167
Redovisningstjänster	28 490	48 939
Tekniska konsulttjänster	19 800	-
Bankkostnader	266	1 906
Övriga kostnader	-	2 422
Summa	234 965	207 273

Not 8 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	48 392 400	48 392 400
	48 392 400	48 392 400
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 300 167	-1 701 336
-Årets avskrivning enligt plan	-598 831	-598 831
	-2 898 998	-2 300 167
Redovisat värde vid årets slut	45 493 402	46 092 233
Redovisat värde byggnader	37 127 111	37 725 942
Redovisat värde mark	8 366 291	8 366 291
	45 493 402	46 092 233
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde för föreningens fastighet	20 396 000	20 396 000

Not 9 Skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Amortering inom 1 år	207 000	273 281
Amortering inom 2 till 5 år	828 000	1 093 124
Amortering efter 5 år	19 644 109	19 621 498
	20 679 109	20 987 903

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	21 865 000	21 865 000

UNDERSKRIFTER

Veberöd

Samtliga har undertecknat årsredovisningen den 19 maj 2024

Emilia Angelman
Styrelseordförande

Vian Shakir
Styrelseledamot

Anders Ek
Styrelseledamot

Daniel Gustafsson
Styrelseledamot

Daniel Sjöland
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 20 maj 2024

Irene Eriksson
Revisor

Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma