



Välkommen till årsredovisningen för Brf Sjögatan i Falsterbo

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

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

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och garage åt medlemmar för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Vellinge.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-06-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-11-15 och nuvarande stadgar registrerades 2021-09-01 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Falsterbo 2:22	2017	Vellinge

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2017 och består av 6 flerbostadshus

Värdeåret är 2017

Föreningen har 27 bostadsrätter om totalt 2 750 kvm. Byggnadernas totalyta är 2750 kvm.

Styrelsens sammansättning

Bo Åke Lerenius	Ordförande
Anna Elisabet Torstensson Tikkanen	Styrelseledamot
Bengt Myllenberg	Styrelseledamot
Jeanette Leth	Styrelseledamot
Pers Jonas Arthur Lindström	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Per Larsson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-03.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2070.

Utförda historiska underhåll

2020 ● Behandling av utvändiga ekpartier
Målning av vita träfasader - Garantiärende

Planerade underhåll

2024 ● Behandling av utvändiga ek partier

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 29 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 30 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	940 084	929 780	912 264	908 464
Resultat efter fin. poster	-1 665 547	-1 667 502	-1 565 295	-1 448 596
Soliditet (%)	100	100	100	100
Yttre fond	551 517	414 017	-276 517	-378 080
Taxeringsvärde	79 788 000	79 788 000	63 400 000	63 400 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	295	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,6	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	-	-	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	108	56	93	222
Elkostnad per kvm totalyta, kr	55	58	44	47
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	42	39	29	11
Energikostnad per kvm totalyta, kr	98	98	73	58
Räntekänslighet (%)	-	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Förlusten förklaras av avskrivningar före materiella anläggningstillgångar och påverkar inte föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden i form av planerat underhåll.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	209 434 496	-	-	209 434 496
Fond, yttre underhåll	414 017	-	137 500	551 517
Balanserat resultat	-14 396 802	-1 667 502	-137 500	-16 201 805
Årets resultat	-1 667 502	1 667 502	-1 665 547	-1 665 547
Eget kapital	193 784 208	0	-1 665 547	192 118 661

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-16 064 304
Årets resultat	-1 665 546
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-137 500
Totalt	-17 867 350

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	132 994
Balanseras i ny räkning	-17 734 356

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Övriga rörelseintäkter	3	2 530	0
Nettoomsättning	2	968 193	929 780
Summa rörelseintäkter		970 723	929 780
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-709 521	-614 746
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 834 290	-1 821 230
Övriga externa kostnader	9	-107 972	-165 564
Summa rörelsekostnader		-2 651 783	-2 601 540
RÖRELSERESULTAT		-1 681 060	-1 671 760
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	0	-15
Ränteintäkter och liknande resultatposter		15 513	4 272
Summa finansiella poster		15 513	4 258
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 665 547	-1 667 502
ÅRETS RESULTAT		-1 665 547	-1 667 502

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 14	191 048 407	192 658 777
Pågående projekt		0	532 400
Summa materiella anläggningstillgångar		191 048 407	193 191 177
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		191 048 407	193 191 177
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		-45 288	7 126
Övriga fordringar	12	22 867	735 264
Summa kortfristiga fordringar		-22 421	742 390
Kassa och bank			
SBC klientmedel i SHB		1 207 865	4 272
Summa kassa och bank		1 207 865	4 272
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 185 443	746 663
SUMMA TILLGÅNGAR		192 233 850	193 937 839

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		209 434 496	209 434 496
Fond för yttre underhåll		551 517	414 017
Summa bundet eget kapital		209 986 013	209 848 513
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-16 201 805	-14 396 802
Årets resultat		-1 665 547	-1 667 502
Summa fritt eget kapital		-17 867 351	-16 064 305
SUMMA EGET KAPITAL		192 118 661	193 784 208
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		75 535	75 830
Skatteskulder		7 760	3 880
Övriga kortfristiga skulder		1 894	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	30 000	73 921
Summa kortfristiga skulder		115 189	153 631
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		192 233 850	193 937 839

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 681 060	-1 671 760
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 834 290	1 821 230
	153 230	149 470
Erhållen ränta	15 513	4 272
Erlagd ränta	0	-15
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	168 743	153 727
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	168 261	-145 220
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-38 442	-17 971
Kassaflöde från den löpande verksamheten	298 562	-9 464
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	308 480	-532 400
Kassaflöde från investeringsverksamheten	308 480	-532 400
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	607 042	-541 864
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	600 823	1 142 687
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 207 865	600 823

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sjögatan i Falsterbo har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för vatten och värme.

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	1 %
Markanläggningar	10 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	791 514	791 494
Årsavgifter garage	19 944	19 944
Hysesintäkter p-plats	75 600	75 600
El	0	5 000
Elintäkter laddstolpe moms	19 400	4 994
Övernattnings-/gästlägenhet	31 000	26 200
Pantsättningsavgift	0	6 521
Överlåtelseavgift	2 626	0
Öres- och kronutjämning	-1	27
Elstöd	28 110	0
Summa	968 193	929 780

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	2 530	0
Summa	2 530	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	50 313
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	68 275
Städning enligt avtal	40 850	46 125
Städning utöver avtal	21 625	21 250
Hissbesiktning	7 086	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	24 169	0
Gårdkostnader	93 779	4 059
Gemensamma utrymmen	162	22 405
Serviceavtal	0	17 299
Förbrukningsmaterial	1 653	996
Summa	189 324	230 721

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Dörrar och lås/porttele	0	1 426
VVS	2 381	0
Värmeanläggning/undercentral	1 963	4 663
Elinstallationer	1 881	0
Hissar	22 302	2 444
Mark/gård/utemiljö	0	10 000
Summa	28 527	18 533

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Entr/trapphus	121 150	0
Garage/parkering	8 384	0
Summa	129 534	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	152 380	160 513
Vatten	116 060	107 630
Sophämtning/renhållning	26 191	24 566
Summa	294 631	292 709

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	46 290	43 903
Markhyra/väavgift/avgälder	17 334	25 000
Fastighetsskatt	3 880	3 880
Summa	67 504	72 783

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	1 691
Tele- och datakommunikation	1 362	1 353
Inkassokostnader	0	527
Revisionsarvoden extern revisor	30 000	29 375
Fritids och trivselkostnader	0	2 754
Föreningskostnader	12 585	1 250
Förvaltningsarvode enl avtal	49 860	48 466
Överlåtelsekostnad	3 676	0
Pantsättningskostnad	1 576	0
Övriga förvaltningsarvoden	1 250	0
Korttidsinventarier	2 277	0
Administration	698	8 497
Konsultkostnader	4 688	71 651
Summa	107 972	165 564

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	205 704 252	205 704 252
Årets inköp	210 858	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	205 915 110	205 704 252
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-13 045 476	-11 224 246
Årets avskrivning	-1 821 228	-1 821 230
Utgående ackumulerad avskrivning	-14 866 704	-13 045 476
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	191 048 407	192 658 777
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>23 581 283</i>	<i>23 581 283</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	61 259 000	61 259 000
Taxeringsvärde mark	18 529 000	18 529 000
Summa	79 788 000	79 788 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	4 420	620
Momsavräkning	0	131 853
Klientmedel	0	596 550
Övriga kortfristiga fordringar	18 447	6 241
Summa	22 867	735 264

NOT 13, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostnad Extern revisor	30 000	0
Förutbet hyror/avgifter	0	73 921
Summa	30 000	73 921

NOT 14, STÄLLDA SÄKERHETER	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	50 000 000	50 000 000

NOT 15, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Såsom anges på sidan 3 kommer underhåll av utvändiga ek partier att äga rum under våren. Föreningens byte av förvaltare som skedde vid årsskiftet kommer sannolikt medföra högre kostnader för förvaltningen detta år jämfört med föregående år. Detta beror dels på det merarbete som bytet har inneburit och kan komma att innebära under året, dels på att SBC enligt det tidigare förvaltning avtalet har rätt att till ersättning för framtagna av denna årsredovisning.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Vellinge

Anna Elisabet Torstensson Tikkanen
Styrelseledamot

Bengt Myllenberg
Styrelseledamot

Bo Åke Lerenius
Ordförande

Jeanette Leth
Styrelseledamot

Pers Jonas Arthur Lindström
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Per Larsson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

26.05.2024 09:42

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 23.05.2024 15:44

DOCUMENT ID:

rkIV0Th7R

ENVELOPE ID:

B11EuanX0-rkIV0Th7R

DOCUMENT NAME:

Brf Sjögatan i Falsterbo, 769628-2610 - Årsredovisning 2023.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BENGT MYLLENBERG bengt.myllenberg@gmail.com	 Signed Authenticated	23.05.2024 18:04 23.05.2024 17:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1948/10/18) IP: 213.102.70.195
2. Bo Åke Lerenius bo@lerenius.nu	 Signed Authenticated	23.05.2024 18:13 23.05.2024 15:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1946/12/11) IP: 83.140.127.211
3. Anna Elisabet Torstensson Tikkane n anna12@tikkanen.se	 Signed Authenticated	23.05.2024 23:41 23.05.2024 23:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/03/09) IP: 90.224.49.183
4. JEANETTE LETH jeanetteleth@outlook.com	 Signed Authenticated	24.05.2024 08:27 23.05.2024 15:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/12/26) IP: 188.150.227.113
5. Pers Jonas Arthur Lindström jonas@jalinvest.se	 Signed Authenticated	26.05.2024 09:28 26.05.2024 09:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/05/30) IP: 94.255.129.99
6. PER LARSSON per@visionrevision.se	 Signed Authenticated	26.05.2024 09:42 26.05.2024 09:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/02/03) IP: 82.96.35.212

* 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