

Årsredovisning för
Bostadsrättsförening Jägersro Företagscentrum
769636-3683

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening Jägersro Företagscentrum, 769636-3683, med säte i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen med säte i Malmö registrerades år 2018 och nuvarande Brf bildades genom en fusion 2021-10-26 av ekonomiska föreningen Ryktborsten 3 i Malmö varvid fastigheten Ryktborsten 3 som utgör grund för delägarrätterna, införlivades. Efter årsstämman 2022-06-29 övertogs bostadsrättsföreningen 2022-09-29 av medlemmarna.

Styrelsen

Konstituerades den 2023-09-07 och har sammansättningen:

Ordförande	Mats Hall (Scandinavian Specialist Services AB)
Kassör	Jimmy Olsson (Jimmys Värme)
Sekreterare	Bilal Karabudak (TR Miljöservice)
Ledamot	Blago Vasilevski (Royal Hunting)
Ledamot	Mentor Hashani (Avlopps Akuten)

Suppleanter

Ivan Stefanovic (Jimmys Värme & Sanitet AB)
Jonatan Mattsson (EM EL & Data)
Eyal Sadeh (ABBA Lås & Larm)

Medlemmar

Beståndet är 16 större enheter kallade lokaler och 16 mindre kallade förråd. Föreningen har 21 medlemmar. Lokalytan är 3456 kvadratmeter.

Firmatecknare

Firmatecknare tecknas 2 i förening av ledamöterna

Revisorer

Auktoriserad revisor Lars Edman, Bright Norr AB.

Möten

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2023-04-13. Under föregående styrelse har inga möten hållits. Den nya styrelsen som konstituerades 2023-09-07 har haft 6 protokollförda styrelsemöten

Lokalöverlåtelse

Under verksamhetsåret har 3 lokaler överlåtits och inga har återlämnats till föreningen

Fastighetsförvaltning

Yttre förvaltning av TR Miljöteknik. Föreningens styrelse sköter felanmälan i nuläget och ingen allmän förvaltning har upphandlats. Den ekonomiska förvaltningen sköts av Pramo Ekonomi & Data AB.

Löner och arvoden

Arvoden kommer att betalas ut för nerlagt arbete i styrelsen. Styrelsearvode att utbetala 10 500:-. arvode för styrelsearbete utfört under 2022 kommer utbetalas under 2024

Valberedning

Utgörs av Stefan Semjaniv samt Ketan Luhar

Ekonomi

Årsavgiften för 2023 höjdes med 5%. Årets resultat är för 2023 negativt(-20 588 kr)

Styrelsens arbete under perioden

Under det gångna verksamhetsåret har ekonomin med framför allt slutfakturering av utestående skulder för icke tidigare debiterade elkostnader skett och vilket beräknas vara slutfört i mars 2024. Skador på fastigheten och staket, orsakat av påkörningar, återställts och ekonomiskt reglerats. Bostadsrättsföreningen har köpt domänen Jägersroforetagscentrum.com och styrelsen nås via mail på styrelsen@jagersroforetagscentrum.com samt felanmälan sker på felanmalan@jagersroforetagscentrum.com.

Arbete har skett med att planera och organisera parkeringsplatser bättre än tidigare och nya linjemarkeringar för parkeringsplatser har utförts. Parkeringarna har fått fast numrering uppsatta påkörningsskydd och kommer fördelas efter årsstämmans beslut 2023. Kvarvarande icke uthyrda platser kommer fördelas efter väntelista i turordning först som önskat. P platserna kommer kosta 300:- plus moms per månad. Passer-grinden har reparerats och fungerar i princip nu felfritt. Register över telefonnummer med passagerätt har etablerats och aktualitet uppdaterats.

Genomgång av föreningens nycklar med nödvändiga låsutbyte har skett. Det har skett 2 års garantibesiktning under året och felanmärkingar är åtgärdade. Spolplattan med dess servicehus håller på att färdigställas. Service över ventilationsanläggningarna har ombesörjts.

Brf s presentationsskylt har stulits och ny är på väg

Kamerasystem för bevakning av området är aktivt. Pantsättningsregister är under etablering Brf är fullvärdesförsäkrad hos Gjensidige. I denna ingår ansvar styrelse, skadedjur samt yttre byggnads för föreningens medlemmar. Försäkringen omfattar inte den enskilde föreningsmedlemmens ansvar i enlighet med stadgar att försäkra sin bostadsrätt. Årsstämman har beslutat att Brf kan inhämta försäkringsunderlag från Brf medlemmar.

Styrelsen arbete inför kommande verksamhetsår

Styrelsen kommer arbeta för en kostnadseffektiv internetplattform för fördelning av information, säker internetleverans till bostadsrättsinnehavarna.

Arbete kommer fortsätta med att färdigställa tvättanläggningen samt upprätta ett antal uthyrbara parkeringsplatser, förutom den enskilda som de större lokalerna innehar, för föreningens medlemmar. Vi bedömer att avgiften kommer behöva höjas då en ökad inflation gett upphov till ökade kostnader men även att ett av föreningens bundna lån kommer gå ut under 2025, vilket kommer ge ökade räntekostnader.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2020/2021	Belopp i kr 2019/2020
Nettoomsättning	1 832 968	1 354 643	927 624	
Resultat efter finansiella poster	-20 588	-497 389	-366 748	-19 444
Soliditet, %	62	62	54	
Årsavgift per kvm	413	404	255	
Skuldsättning per kvm	4 794	4 843	4 892	
Sparande per kvm	238	100	82	
Energikostnad per kvm	89	136	51	
Räntekänslighet	12	12	19	
Årsavgifternas andel i % av intäkter	78	97	95	

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsats	Yttrefond	Balans.res	Årets resultat	Totalt
Vid årets början	28 640 000		-424 744	-497 389	27 717 867
<i>Disposition enl stadgar</i>					
Avsättning		100 000	-100 000		
Balanseras i ny räkning			-497 389	497 389	
Årets resultat				-20 588	-20 588
Vid årets slut	28 640 000	100 000	-1 022 133	-20 588	27 697 279

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
Förslag till behandling av föreningens resultat	
Balanserad förlust	-1 022 133
Årets förlust	-20 588
Totalt	<hr/> -1 042 721
Disponeras för	
Avsättning yttrefond	100 000
Balanseras i ny räkning	<hr/> -1 142 721
Summa	-1 042 721

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, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	1 832 968	1 354 643
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 832 968	1 354 643
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-592 758	-688 563
Personalkostnader	4	-13 535	-
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-841 602	-841 602
Summa rörelsekostnader		-1 447 895	-1 530 165
Rörelseresultat		385 073	-175 522
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 376	250
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-413 037	-322 117
Summa finansiella poster		-405 661	-321 867
Resultat efter finansiella poster		-20 588	-497 389
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-20 588	-497 389
Skatter			
Årets resultat		-20 588	-497 389

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	6	43 280 576	44 103 018
Inventarier, verktyg och installationer	7	57 480	76 640
		<u>43 338 056</u>	<u>44 179 658</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>43 338 056</u>	<u>44 179 658</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		69 922	91 087
Övriga fordringar		12 491	25 196
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		153 358	106 956
Summa kortfristiga fordringar		<u>235 771</u>	<u>223 239</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 053 020	664 387
Summa kassa och bank		<u>1 053 020</u>	<u>664 387</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 288 791</u>	<u>887 626</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>44 626 847</u>	<u>45 067 284</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Yttrefond		100 000	-
Medlemsinsatser		28 640 000	28 640 000
Summa bundet eget kapital		28 740 000	28 640 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 022 133	-424 744
Årets resultat		-20 588	-497 389
Summa fritt eget kapital		-1 042 721	-922 133
Summa eget kapital		27 697 279	27 717 867
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	10 932 496	16 567 088
Summa långfristiga skulder		10 932 496	16 567 088
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		5 634 592	169 344
Leverantörsskulder		62 315	132 329
Skatteskulder		21 970	10 985
Övriga skulder		21 289	271 132
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		256 906	198 539
Summa kortfristiga skulder		5 997 072	782 329
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 626 847	45 067 284

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-20 588	-497 389
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	841 602	841 602
	821 014	344 213
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	821 014	344 213
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-12 532	-15 255
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-250 505	-6 462 439
Kassaflöde från den löpande verksamheten	557 977	-6 133 481
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-95 800
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-95 800
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-169 344	-169 344
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-169 344	-169 344
Årets kassaflöde	388 633	-6 398 625
Likvida medel vid årets början	664 387	7 063 012
Likvida medel vid årets slut	1 053 020	664 387

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 och med allmänna råd och kommentarer (BFNAR 2023:1)

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	Procent per år
-----------------------	----------------

Materiella anläggningstillgångar: Industribyggnader	2
--	---

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

$(\text{Totalt eget kapital} + (100\% - \text{aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver}) / \text{Totala tillgångar}$

Årsavgift/ kvadratmeter

Årsavgifter, el och vatten intäkter / Totala ytan med upplåten bostadsrätti föreningen

Skuldsättning/ kvadratmeter

Totala räntebärande skulder / Den totala ytan i föreningen

Sparande / kvadratmeter

Årets resultat+avskrivningar+årets kostnadsförda planerade underhåll / Totala ytan

Energikostnad/ kvadratmeter

Årets kostnad för el, vatten och avlopp/ Den totala ytan i föreningen

Räntekänslighet/ kvadratmeter

Föreningens räntebärande skulder / Intäkter från avgifter, el, vatten

Årsavgifternas andel i % av totala intäkter

Årsavgifter, el och vatten intäkter/ totala intäkter

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning per rörelsegren

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Avgifter	1 190 264	1 083 328
El	227 546	222 969
Vatten	9 286	9 186
El för 2021 och 2022	253 205	-
Överlåtelseavgift	14 002	
Elstöd	122 809	
Övriga intäkter	15 856	39 160
Summa	1 832 968	1 354 643

Not 3 Fastighetskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
El	238 018	400 792
Vatten och avlopp	69 881	68 394
Bredband	6 118	9 246
Elavläsningstjänst	8 933	14 627
Fastighetsskatt	10 985	10 985
Rep . underhåll	107 612	65 329
Garantibesiktning	32 671	
Försäkring	41 485	3 159
Redovisningstjänst	55 644	51 506
Revision	15 000	25 000
Konsultkostnader	4 800	35 423
Övrigt	1 611	4 102
Summa	592 758	688 563

Not 4 Personal

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	10 500	
Summa	10 500	
Sociala kostnader	2 985	

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader bank	412 584	311 703
Övrigt	453	10 414
Summa	413 037	322 117

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	45 574 400	45 574 400
	45 574 400	45 574 400
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 471 382	-648 940
-Årets avskrivning enligt plan	-822 442	-822 442
	-2 293 824	-1 471 382
Redovisat värde vid årets slut	43 280 576	44 103 018
Varav mark	4 452 300	4 452 300
Taxeringsvärde mark industrienheter	2 197 000	2 197 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	95 800	
-Nyanskaffningar		95 800
Vid årets slut	95 800	95 800
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-19 160	
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-19 160	-19 160
Vid årets slut	-38 320	-19 160
Redovisat värde vid årets slut	57 480	76 640

Not 8 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Amortering inom 1 år	5 634 592	169 344
Amortering inom 2-5 år	451 584	677 376
Amortering efter 5 år	10 480 912	15 889 712
Totalt	16 567 088	16 736 432
Lån Skurups Sparbank		
lån 965 903 434-3, ränta 2,340%, förfaller 2024-10-30	5 521 696	5 579 144
lån 965 903 430-1, ränta 2,480%, förfaller 2025-10-30	5 522 696	5 579 144
lån 965 903 390-7 ränta 2,610% , förfaller 2026-10-30	5 522 696	5 578 144
	16 567 088	16 736 432
Pantbrev i Malmö Ryktborsten 3	16 934 000	16 934 000

Not 9 Rapport om årsredovisningen

Rapport om årsredovisningen enligt Rex-svensk standard för redovisningsuppdrag har upprättats av Srf Auktoriserad Redovisningskonsult:

Åsa Bengtsson, Pramo Ekonomi & Data AB

Underskrifter

Malmö 2024-

Mats Hall
Styrelseordförande

Jimmy Olsson
Ledamot

Mentor Hashani
Ledamot

Blagojce Vasilevski
Ledamot

Bilal Karabudak
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

Lars Edman
Auktoriserad revisor

Rapport om årsredovisningen

Rapport om årsredovisningen

Till styrelsen i Bostadsrättsföreningen Jägersro Företagscentrum, 769636-3683

Uppdraget

Jag har biträtt Bostadsrättsförening Jägersro Företagscentrum med att upprätta årsredovisningen för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för innehållet och utformningen av årsredovisningen.

Utförande

Jag har utfört mitt arbete enligt Rex - Svensk standard för redovisningsuppdrag. Det innebär att jag har beaktat tillämpliga lagar och normer samt genomfört kontroller och rimlighetsbedömningar av underlag och rapporter för att årsredovisningen ska uppnå en hög kvalitet och utgöra ett bra beslutsunderlag i verksamheten.

Malmö 2024-04-02

Åsa Bengtsson

Srf Auktoriserad redovisningskonsult



SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 13 pages before this page

Dokumentet inneholder 13 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 13 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 13 sider før denne side

Detta dokument innehåller 13 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende