

Årsredovisning

Brf Kirseberg

i Malmö

2023-01-01 – 2023-12-31

Kallelse

Medlemmarna i Bostadsrättsförening Kirseberg kallas härmed till ordinarie föreningsstämma
måndag den 24 juni 2024 kl. 19.00

Lokal: Om väder tillåter, ute på gården mellan Södra Bulltoftavägen 54 och 56, annars i lokalen tillhörande styrelsen

Årsredovisning: Årsredovisningen finns digitalt upplagd på Boappa. De som inte kan se digital version kan kontakta styrelsen för att få en papperskopia av årsredovisningen.

Styrelsen

Dagordning

1. Val av ordförande av stämman
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
3. Fastställande av dagordning
4. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
5. Fråga om kallelse behörigen skett
6. Styrelsens årsredovisning
7. Revisorernas berättelse
8. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
9. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
10. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt fastställda balansräkningen
11. Fråga om arvode till styrelse och revisorer, samt eventuella övriga arvoden
12. Val av styrelseledamöter och suppleanter
13. Val av revisorer
14. Val av valberedning
15. Eventuella inlämnade motioner
16. Höjning av årsavgiften
17. Avslutning

Årsredovisning

för

Bostadsrättsförening Kirseberg i Malmö

Organisationsnummer: 746000-6179

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2023-01-01 – 2023-12-31

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Kroken 1 vilka innehåller 60 lägenheter, 1 lokal samt 22 parkeringsplatser, varav 6 parkeringsplatser är användbara för elbil.

I fastigheten finns 2 bostadshus med tillsammans 7 trapphus med adresserna Södra Bulltoftavägen 54 A och B, 56 A och B samt RyttaREGatan 1 A, B och C.

Föreningens 60 bostäder fördelar sig enligt följande:

14 st	1 r o k
21 st	2 r o k
25 st	3 r o k

Föreningens fastigheter byggdes 1950

Total lägenhetsyta 3365 kvm

Medellägenhetsyta 56 kvm

Föreningsstämma

Ordinarie årsstämma hölls 2023-06-26. Närvarande var 18 röstberättigade medlemmar.

Någon extra föreningsstämma har inte hållits under året.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Mikael Romanowski
Sekreterare	Magnus Karlsson
Kassör	Torbjörn Svensson
Ledamot	Karin Ohrlander
Suppleant	Sandra Thorén
Suppleant	Marjan Akhbariazad
Suppleant	Dick Josefsson

Ingen ledamot eller suppleant avser att avgå vid kommande ordinarie årsstämma. Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare, två i förening

Mikael Romanowski, Magnus Karlsson, Torbjörn Svensson och Karin Ohrlander

Revisorer

Lotta Boman och Anders Plato

Valberedning

Jesper Ericson och Urban Wikblom

Medlemsantalet – lägenhetsöverlåtelse

Vid årets slut var medlemsantal 59.

Antalet överlåtelse har under året varit 4 st.

Väsentliga händelser under året

Ombyggnad och underhållsplan

Skyddsrummen har ställts i ordning för att möta dagens krav, genomfört av Skyddsrumsspecialisten. Rullgardiner på balkongerna har bytts ut.

Årets löpande underhåll

55+ har städ- och vaktmästaruppdraget.

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes fr o m 1 januari 2023 med 3 %.

Årlig stadgeenlig besiktning

Besiktning har gjorts löpande av ordföranden och styrelsens medlemmar

Förväntad framtida utveckling

Ombyggnad och underhållsplan

Ingen ombyggnad eller större underhåll av fastigheten är inplanerad.

Årsavgifter

Om det blir någon höjning av årsavgiften kommer det att diskuteras på föreningsstämman.

Ekonomi

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av följande resultat- och balansräkning.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 445	3 372	3 308	3 249	3 185
Resultat efter finansiella poster	111	886	168	462	-169
Soliditet (%)	43	40	36	34	30
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	955	930	925	909	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 783	1 876	1 970	2 063	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 819	1 915	2 010	2 105	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	225	437	229	315	0
Räntekänslighet (%)	2	2	2	2	2
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	290	270	282	227	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	91	85	93	94	92

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Reserv-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	90 810	2 244 650	1 742 153	886 353	4 963 966
Disposition av föregående års resultat:			886 353	-886 353	0
Årets resultat				110 514	110 514
Belopp vid årets utgång	90 810	2 244 650	2 628 506	110 514	5 074 480

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 628 506
årets vinst	110 514
	2 739 020
disponeras så att i ny räkning överföres	2 739 020
	2 739 020

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	3 445 089	3 371 834
Övriga intäkter		95 530	323 056
		3 540 619	3 694 890
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-2 622 769	-1 960 923
Personalkostnader	4	-101 878	-103 718
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-662 165	-614 568
		-3 386 812	-2 679 209
Rörelseresultat		153 807	1 015 681
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		88 883	9 424
Räntekostnader och liknande resultatposter		-132 176	-138 752
		-43 293	-129 328
Resultat efter finansiella poster		110 514	886 353
Resultat före skatt		110 514	886 353
Årets resultat		110 514	886 353

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

7 918 464

8 485 904

Inventarier, verktyg och installationer

6

228 630

323 355

8 147 094

8 809 259

Summa anläggningstillgångar

8 147 094

8 809 259

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

8 614

90 360

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

7

98 971

93 888

107 585

184 248

Kassa och bank

3 594 365

3 304 763

Summa omsättningstillgångar

3 701 950

3 489 011

SUMMA TILLGÅNGAR

11 849 044

12 298 270

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

90 810

90 810

Fond för yttre underhåll

2 244 650

2 244 650

2 335 460

2 335 460

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

2 628 506

1 742 153

Årets resultat

110 514

886 353

2 739 020

2 628 506

Summa eget kapital

5 074 480

4 963 966

Långfristiga skulder

8

Skulder till kreditinstitut

6 121 304

6 442 304

Summa långfristiga skulder

6 121 304

6 442 304

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

155 960

386 657

Fond för inre underhåll

6 706

6 706

Aktuella skatteskulder

7 285

8 457

Övriga skulder

41 589

72 934

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9

441 720

417 246

Summa kortfristiga skulder

653 260

892 000

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

11 849 044

12 298 270

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	110 514	886 353
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	662 165	614 568
Betald skatt	-9 457	-881

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

763 222 1 500 040

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	84 948	-154 184
Förändring av leverantörsskulder	-230 697	300 149
Förändring av kortfristiga skulder	-6 871	92 611

Kassaflöde från den löpande verksamheten

610 602 1 738 616

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-116 250
--	---	----------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0 -116 250

Finansieringsverksamheten

Uptagna lån	-321 000	-321 000
-------------	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-321 000 -321 000

Årets kassaflöde

289 602 1 301 366

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	3 304 763	2 003 397
--------------------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

3 594 365 3 304 763

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	3,33-5%
Inventarier, verktyg	10-20 %

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	-2 766 012	-2 681 180
Årsavgifter lokaler	-45 600	-45 600
Balkonginglasning	-320 940	-320 940
Parkeringsplatser	-51 500	-25 800
Fakturerad El	-133 129	-170 406
Internet/Digital TV	-88 236	-88 236
Kabel-TV	-39 672	-39 672
Övriga Intäkter	-95 530	-323 056
	-3 540 619	-3 694 890

I föreningens årsavgifter ingår... [t ex. värme, el, vatten, abonnemang för tv, bredband....]. (För vägledning - Se punkt 14 Noter i BFNAR 2023:1)

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Städning	153 736	146 625
Elkostnader	279 868	363 627
Värme	537 147	464 757
Vattenavgifter	177 453	99 659
Renhållning	76 497	80 097
Rep och underhåll av fastighet	849 265	217 644
Material i Fastighetsskötseln	9 166	9 010
Fastighetsskötsel	14 436	7 805
Trädgårdsskötsel	155 443	124 713
Fastighetsskatt	97 111	92 981
Fastighetsförsäkring	59 638	67 663
Kontorsmaterial och trycksaker	1 298	371
Bankavgifter	7 486	7 169
Kabel-TV	79 229	53 740
Redovisningstjänster	25 815	28 441

Internet	76 458	101 727
Övriga Tjänster	10 965	90 897
Övriga Kostnader	11 758	3 997
	2 622 769	1 960 923

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	74 216	74 216
Övriga anställda	6 300	7 700
	80 516	81 916
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	21 362	21 802
	21 362	21 802
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	101 878	103 718

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 480 739	19 480 739
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 480 739	19 480 739
Ingående avskrivningar	-10 994 835	-10 427 395
Årets avskrivningar	-567 440	-567 440
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 562 275	-10 994 835
Utgående redovisat värde	7 918 464	8 485 904
Taxeringsvärden byggnader	27 221 000	27 221 000
Taxeringsvärden mark	15 715 000	15 715 000
	42 936 000	42 936 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

2023-12-31	2022-12-31
------------	------------

Ingående anskaffningsvärden	699 675	583 425
Inköp	0	116 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	699 675	699 675
Ingående avskrivningar	-376 320	-329 192
Årets avskrivningar	-94 275	-47 128
Utgående ackumulerade avskrivningar	-470 595	-376 320
Utgående redovisat värde	229 080	323 355

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Internet	8 034	8 034
Kabel TV	15 561	14 710
Anticimex	586	541
Andra Tjänster Infometric	12 772	10 965
Försäkring	62 018	59 638
	98 971	93 888

Not 8 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Handelsbanken nr 397815	1 506 760	1 535 534
Handelsbanken nr 63524	1 445 044	1 481 270
Handelsbanken nr 309952	1 484 000	1 676 000
Handelsbanken nr 138646	1 120 500	1 154 500
Handelsbanken nr 346994	565 000	595 000
	6 121 304	6 442 304

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupen värmekostnad	80 469	67 235
Upplupen elkostnad	23 938	45 542
Upplupna räntekostnader	10 302	10 542
Förutbetalda hyror	301 877	287 029
Övrigt	25 134	6 898
	441 720	417 246

Malmö den 8 april 2024



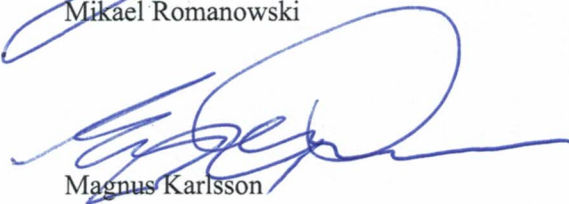
Karin Ohrlander



Mikael Romanowski



Torbjörn Svensson



Magnus Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

2024-05-02



Lotta Boman
Revisor



Anders Plato
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kirseberg org nr 746000 - 6179

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Kirseberg för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31. Det är styrelsen som har ansvar för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision. Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållande i föreningen för att någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för vårt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningslagen i övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö

2024-05-02



Lotta Boman



Anders Plato