

Årsredovisning för
Brf Bjäre 7
769611-5406
Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:

	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Bjäre 7, 769611-5406, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-10-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-05-25 och nuvarande stadgar registrerades 2023-10-12 hos Bolagsverket.

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

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Carin Jönerup	Ordförande	2024
Kristian Antonsson	Ledamot	2024
Hanna Dybjer	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter

Karin Lundqvist	Suppleant	2024
Jon Andersson Havemose	Suppleant	2024

Ordinarie revisorer

Håkan Björnkvist	Medlemsrevisor
------------------	----------------

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Bjäre 7 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 24 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1938. Fastighetens adress är Östra Kristinelundsvägen 25 A-B.

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
2 st	6 st	14 st	2 st

Total tomtarea:	1 034 kvm
Total bostadsarea:	1 590 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-10-15.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.
I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Villa & Fastighetsassistans i Skåne
Telenor
Ownit
Fortum
E.ON
Bredablick Förvaltning
Anticimex
Security Assistance

Fastighetsskötsel och städning
Kabel-TV
Bredband
Elavtal avseende volym
Fjärrvärme
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Skadedjursbekämpning
Jour

Underhåll och reparationer

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 23 828 kr och planerat underhåll för 127 729 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2023-11-13 av Sustend.
Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 447 000 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 281 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 27 mars 2023 samt extra föreningsstämma den 15 april 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2023 har 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 5 överlåtelse).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 0 st.

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 28 medlemmar.
1 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
1 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 28 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 5 %.

I årsavgiften ingår vatten, värme och kabel-TV.
Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	1 592	1 277	1 274	1 281
Resultat efter finansiella poster	-182	-220	-18	-4
Förändring av underhållsfond	319	88	73	195
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-313	-98	67	-47
Sparande kr / kvm	313	113	232	157
Soliditet (%)	45	45	46	47
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	987	797	797	797
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	99	99	99	99
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	952	776	762	762
Driftskostnad, kr / kvm	449	421	389	360
Energikostnad, kr / kvm	261	239	213	181
Ränta, kr / kvm	363	141	93	109
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	281	194	190	186
Lån, kr / kvm	9 769	9 769	9 769	9 140
Skuldsättning bostadsrätter, kr / kvm	9 769	9 769	9 769	9 140
Räntekänslighet (%)	10	12	12	11
Snittränta (%)	3,72	1,45	0,95	1,19

Nyckeltal är beräkande enligt vägledning BFNAR 2023:1

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar och årets underhåll, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	18 710 362	355 250	-5 701 380	-220 221
Disposition enligt föreningsstämma			-220 221	220 221
Avsättning till underhållsfond		447 000	-447 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-127 729	127 729	
Årets resultat				-181 876
Vid årets slut	18 710 362	674 521	-6 240 872	-181 876

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-5 921 600
Årets resultat före fondförändring	-181 876
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-447 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	127 729
Summa över/underskott	-6 422 747

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-6 422 747
-----------------------------------	-------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

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			
Årsavgifter och hyror	2	1 513 872	1 211 052
Övriga rörelseintäkter	3	78 486	65 536
Summa rörelseintäkter		1 592 358	1 276 588
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-865 252	-973 513
Övriga externa kostnader	7	-133 758	-100 564
Personalkostnader	8	-35 613	-31 737
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-187 941	-172 940
Summa rörelsekostnader		-1 222 564	-1 278 754
Rörelseresultat		369 794	-2 166
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26 234	6 643
Räntekostnader och liknande resultatposter		-577 904	-224 698
Summa finansiella poster		-551 670	-218 055
Resultat efter finansiella poster		-181 876	-220 221
Årets resultat		-181 876	-220 221

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	10,16	27 609 364	27 797 305
Summa materiella anläggningstillgångar		27 609 364	27 797 305
Summa anläggningstillgångar		27 609 364	27 797 305
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		20 580	3 811
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	53 017	34 792
Summa kortfristiga fordringar		73 597	38 603
<i>Kassa och bank</i>	12	1 223 500	1 221 659
Summa omsättningstillgångar		1 297 097	1 260 262
SUMMA TILLGÅNGAR		28 906 461	29 057 567

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>			
Medlemsinsatser		18 710 362	18 710 362
Underhållsfond		674 521	355 250
Summa bundet eget kapital		19 384 883	19 065 612
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 240 871	-5 701 380
Årets resultat		-181 876	-220 221
Summa fritt eget kapital		-6 422 747	-5 921 601
Summa eget kapital		12 962 136	13 144 011
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	7 150 000	15 532 049
Summa långfristiga skulder		7 150 000	15 532 049
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	8 382 049	-
Leverantörsskulder		122 161	108 451
Skatteskulder		4 899	3 456
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	285 216	269 600
Summa kortfristiga skulder		8 794 325	381 507
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 906 461	29 057 567

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		
Rörelseresultat	369 794	-2 166
Avskrivningar	187 941	172 941
	557 735	170 775
Erhållen ränta	26 234	6 643
Erlagd ränta	-577 904	-224 699
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	6 065	-47 281
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-34 994	11 470
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	30 770	96 723
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 841	60 912
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-400 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-400 000
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	1 532 049
Amortering av låneskulder	-	-1 532 049
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-
Årets kassaflöde	1 841	-339 088
Likvida medel vid årets början	1 221 659	1 560 747
Likvida medel vid årets slut	1 223 500	1 221 659

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	120 år
Byggnadsinventarier	20 år
Markanläggningar	10-20 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	1 513 872	1 211 052
Summa	1 513 872	1 211 052

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Kommunikation	56 160	56 160
Överlåtelseavgifter	3 729	3 624
Övriga intäkter	18 597	5 752
Summa	78 486	65 536

I posten Övriga intäkter ingår det under 2023, 16 540 kr i form av elstöd.

Not 4 Reparationer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	10 438	3 785
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	1 472
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	9 312	12 108
VA & sanitet, installationer	-	4 295
Ventilation, installationer	2 154	707
El, installationer	-	1 511
Övriga installationer	-	21 232
Huskropp	1 924	32 215
Summa	23 828	77 325

Not 5 Planerat underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	127 729	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	6 589
Ventilation, installationer	-	220 000
Summa	127 729	226 589

Not 6 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	38 136	36 456
Teknisk förvaltning	60 941	85 847
Besiktningkostnader	4 388	-
Bevakningskostnader	1 871	1 765
Snöröjning	9 356	3 263
Förbrukningsmaterial	25 759	25 879
El	71 965	74 812
Uppvärmning	273 936	232 233
Vatten och avlopp	69 184	72 202
Avfallshantering	30 323	31 163
Försäkringar	13 834	12 025
Systematiskt brandskyddsarbete	44 207	25 913
Kabel-TV	20 836	19 080
Bredband	48 959	48 961
Summa	713 695	669 599

Not 7 Övriga kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Tele och post	4 139	3 147
Förvaltningskostnader	79 291	77 395
Jurist- och advokatkostnader	7 376	10 428
Bankkostnader	704	805
IT-tjänster	749	489
Övriga externa tjänster	39 900	7 500
Övriga externa kostnader	1 599	800
Summa	133 758	100 564

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	27 099	24 150
Summa	27 099	24 150
Sociala avgifter	8 514	7 587
Summa	35 613	31 737

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	171 534	156 535
Markanläggningar	16 407	16 405
Summa	187 941	172 940

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	19 578 668	19 178 668
-Mark	10 354 621	10 354 621
-Markanläggningar	249 375	249 375
	<u>30 182 664</u>	<u>29 782 664</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	-	400 000
	-	<u>400 000</u>
Utgående anskaffningsvärden	30 182 664	30 182 664
 Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-2 363 375	-2 206 840
-Markanläggningar	-21 984	-5 579
	<u>-2 385 359</u>	<u>-2 212 419</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-171 534	-156 535
-Årets avskrivning på markanläggning	-16 407	-16 405
	<u>-187 941</u>	<u>-172 940</u>
Utgående avskrivningar	-2 573 300	-2 385 359
 Redovisat värde	27 609 364	27 797 305
 <i>Varav</i>		
Byggnader	17 043 759	17 215 293
Mark	10 354 621	10 354 621
Markanläggningar	210 984	227 391
 Taxeringsvärden		
Bostäder	<u>33 600 000</u>	<u>33 600 000</u>
Totalt taxeringsvärde	33 600 000	33 600 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>17 800 000</i>	<i>17 800 000</i>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	17 785	-
Förutbetalda kostnader	<u>35 232</u>	<u>34 792</u>
Summa	53 017	34 792

Not 12 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	579 741	580 125
Placeringskonto 1 SBAB	600 000	-
Placeringskonto 2 SBAB	43 759	641 534
Summa	1 223 500	1 221 659

Not 13 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	8 382 049	-
Förfaller 2-5 år från balansdagen	7 150 000	15 532 049
Summa	15 532 049	15 532 049

Not 14 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	15 532 049	15 532 049
Summa	15 532 049	15 532 049

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	3,81 %	2024-10-25	8 382 049	-	-	8 382 049
Swedbank	3,61 %	2025-08-25	7 150 000	-	-	7 150 000
Summa			15 532 049	-	-	15 532 049

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	34 497	30 622
Upplupna räntekostnader	58 084	74 492
Förutbetalda intäkter	127 846	120 426
Upplupna driftskostnader	64 789	44 060
Summa	285 216	269 600

Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	23 603 960	23 603 960
Summa ställda säkerheter	23 603 960	23 603 960

Underskrifter

Malmö, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Carin Jönerup
Styrelseordförande

Kristian Antonsson

Hanna Dybjer

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Håkan Björnkvist
Medlemsrevisor

Årsredovisning

Antal sidor: 16
Verifikationsdatum: Mar 02 2024 11:09AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER:

65E1A81BE927B

MAR 02 2024 11:09AM

Mar 01 2024 11:33AM	Kristoffer Melander skickade dokumentet till deltagarna	IP ADDRESS
Mar 01 2024 12:25PM	Carin Jönerup granskade dokumentet:	IP ADDRESS
Mar 01 2024 12:31PM	 CARIN MARIA E LARSDOTTER JÖNERUP signerade dokumentet	IP-ADRESS
Mar 01 2024 05:17PM	Kristian Antonsson granskade dokumentet:	IP ADDRESS
Mar 01 2024 05:18PM	 Per Kristian Antonsson signerade dokumentet	IP-ADRESS
Mar 01 2024 11:46AM	Hanna Dybjer granskade dokumentet:	IP ADDRESS
Mar 01 2024 11:48AM	 Hannah Kate Dybjer signerade dokumentet	IP-ADRESS
Mar 02 2024 11:02AM	Håkan Björnkvist granskade dokumentet:	IP ADDRESS
Mar 02 2024 11:09AM	 HÅKAN BJÖRNKVIST signerade dokumentet	IP-ADRESS
Mar 02 2024 11:09AM	Dokumentet har signerats	

REVISIONSBERÄTTELSE

Undertecknad har granskat årsredovisningen och räkenskaper för Bostadsrättsföreningen Bjäre 7 för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 och lämnar följande berättelse:

De löpande räkenskaperna är rätt skildrade och vitsordade i verifikationslistorna.

Bokslut, avskrivningar och övriga delar i årsredovisningen är korrekta, bokslutsdispositionerna följer fattade beslut och gällande lagstiftning.

Således rekommenderar jag att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2023.

Malmö 22 februari 2024

Håkan Björnkvist

Av föreningsstämman utsedd revisor

Revisionsberättelse

Antal sidor: 2
Verifikationsdatum: Mar 02 2024 08:02AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER:
65E1A91EC259E
MAR 02 2024 08:02AM

Registrerade händelser

Mar 01 2024 11:47AM	Kristoffer Melander skickade dokumentet till deltagarna	IP ADDRESS
Mar 02 2024 08:02AM	Håkan Björnkvist granskade dokumentet:	IP ADDRESS
Mar 02 2024 08:02AM	 HÅKAN BJÖRNKVIST signerade dokumentet	IP-ADDRESS
Mar 02 2024 08:02AM	Dokumentet har signerats	