Årsredovisning för

BRF Framnäsgården

716421-8674

2023-01-01 till 12-31

 BRF Framnäsgården
716421-8674

Styrelsen för Brf Framnäsgården 716421-8674 får härmed avge årsredovisning för 2023.

Förvaltningsberättelse

STYRELSE

Namn	Uppdrag
Margareta Linden	Styrelseledamot
Marianne Skog	Styrelseledamot
Ulf Dahlin	Ordförande
Camilla Dahlin	Suppleant

REVISOR

Namn	Uppdrag
Anette Samzelius	Jonzon Revision AB

Firmateckning
Firman tecknas av styrelsen
Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Verksamhet
Föreningen äger fastigheten Sånekulla 64 i Malmö med därpå uppförd byggnad innehållande 3 st lägenheter, upplåtna med bostadsrätt.

LGH	Bostadsrätter	YTA	Andelstal av BRF
Lgh 1	5 r o k	260	40,5
Lgh 2	4 r o k	137	28,4
Lgh 3	4 r o k	165	31,1
	Totalt	562	100

Mark totalt 1.897 kvm, där de tre lägenheterna har sin del med sitt ansvar

Fastighetstaxering

2010: 6 062 000
2013: 7 082 000
2016: 8 831 000 varav byggnad 5.000.000 och mark 3.831.000
2019: 10 544 000 varav byggnad 5.600.000 och mark 4.944.000
2022: 11 744 000 varav byggnad 6.800.000 och mark 4.944.000

Avtal
Föreningen har tecknat följande avtal:

Fastighetsskötsel	Åkerman
Fiber	Telia
El leverantör	Skellefteå kraft
Elnät	EON
Vatten och sophämtning	VA SYD

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Dina Försäkringar

Ekonomisk översikt (tsek)

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	########	2019-12-31
Nettoomsättning	254	254	256	255	244
Res efter finansiella poster	2	18	21	17	0
Balansomslutning	10 787	10 702	10 072	10 682	10 670
Årsavgift kr/kvm	453	453	457	454	434
Fond för yttre underhåll	216	189	163	136	110
Soliditet	85%	85%	85%	85%	85%
Driftskostnader, kr/kvm	232	220	216	210	201
Lån, kr/kvm	2846	2846	2846	2846	2 846
Avsättning, underhållsfond kr/kvm	47	47	47	47	47

Total tomtarea: 1.897 kvm
Total bostadsarea: 562 kvm

Förvaltning
Förvaltning av föreningens ekonomi och den tekniska förvaltningen sköts av föreningen.

Väsentliga händelser under året samt efter dess utgång
Nya värmepannan har justerats in under året samt flödet av grundvatten reverserats för bättre verkan.
Vi kan kostatera att elförbrukningen i kilowatt har minskat till en nivå runt 25000 kWh för värmepumpen,
Innan bytet låg vi på 41000 kWh, tittar vi på tidigare genomsnitt så har vi gått ner från en nivå runt 35 000 kWh. Minskad förbrukning med 28,5 %

Elpriserna som skenade i början av året har stabiliserats och utav de 98 458 SEK vi har tagit in extra från hyresgästerna
har vi utnyttjat 35 000, resterande skuld till hyres gästerna står kvar tills vidare.

Räntan på lånen på SEB var svåra att förhandla ned samt vid försök att få in priser från andra banker så hamnade vi på samma höga nivå.
Vi kan konstatera att vi har för små lån för att kunna pruta med bankerna.

Vi har tagit in offerter för fönsterbyte på hela fastigheten och konstaterat att vi hamnar på en investering kring en miljon. Beslutades att
vi skall se över vilka fönster som är av störst behov av byte samt vad vi kan får göra med tanke på att vi har en fastighet som är pirckad och av riksintresse.

Under året har vi haft sotare här för översyn och den regelbundna 3 år sotningen, samt utfört en energideklaration.

Konstaterades under året att den automatiska vatten avläsningen inte fungerat och vi har betalt en lite förmycket,
detta har reglerats med manuell avläsning.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat
Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-558 620
Årets resultat före fondförändring	1 669
Årets avsättning till underhållsplan	-26 493
Årets ianspråktagande av underhållsfond	-
Summa över/underskott	-583 444
Att balansera i ny räkning	-583 444

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

BRF Framnäsgården
716421-8674

Resultaträkning	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Nettoomsättning	1	288 896	253 896
		288 896	**253 896**
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-130 225	-123 257
Reparation och Underhåll	3	0	0
Datakostnader/Fiber	4	-13 805	-13 649
Förvaltningskostnader	5	-36 438	-36 521
Av/nedskrivningar	6	-59 370	-41 232
Summa kostnader		**-239 838**	**-214 659**
Rörelseresultat		**49 058**	**39 237**
Finansiella poster			
Övriga räntor	7	-69	-46
Räntekostnader Fastighetslån	8	-47 320	-20 899
Total finansiella poster		**-47 389**	**-20 945**
Resultat efter finansiella poster		**1 669**	**18 292**
Skatt på årets resultat		0	0
Årets resultat		**1 669**	**18 292**

 BRF Framnäsgården
716421-8674

Balansräkning	**Not**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och Mark	9	9 989 812	10 031 044
Installationer		253 939	272 077
Summa Anläggningstillgångar		**10 243 751**	**10 303 121**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	
Skattefordringar		0	
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	26 404
		0	
Kassa och bank		543 592	458 289
Summa omsättningstillgångar		**543 592**	**484 693**
Summa tillgångar		**10 787 343**	**10 787 814**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	10		
Bundet eget kapital			
Inbetalda Insatser		9 451 070	9 451 070
Fond för yttre underhåll		215 752	189 259
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-566 821	-558 620
Årets resultat		1 669	18 292
Summa Fritt Eget Kapital		**-565 152**	**-540 328**
Summa eget kapital		**9 101 670**	**9 100 001**
Långfristiga skulder	11	**1 600 000**	**1 600 000**
Kortfristiga skulder			
Förskott hyra		22 216	21 158
Leverantörsskulder		0	0
Skatteskulder		0	0
Övriga skulder	12	63 458	66 655
		85 674	**87 813**
Summa eget kapital och skulder		**10 787 344**	**10 787 814**

För egna skulder och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter	**2023-12-31**
Fastighetsinteckningar	4 800 000
Ansvarsförbindelser	

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

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

Fastighetsunderhåll
Överföring till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.
Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av det bundna egna kapitalet.
Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt
och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen.

Årets underhållskostnader redovisar i resultaträkningen inom årets resultat

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar
Anläggningstillgångar har värderats till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar.
Avskrivningarna görs enligt systematisk plan över tillgångarnas förväntade nyttjande period enligt nedanstående

Nyttjandeperioder:	
Byggnader	200 år
Ombyggnader/Standardförbättringar	10-30 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10-15 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Under 2016 gjordes en omfattande underhåll/ombyggnad på fastigheten vilket innebar att byggnaden skrevs upp
med en stor del av kostnaden samt att avskrivningsplanen ändrades från 100 år till 200 år.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Föreningen har valt att inte periodisera inkomster och utgifter då dessa generellt kommer löpande och föreningen är liten.

Installation av värmestystem gjordes i december 2022 och kommer skrivas av med 15 år (beräknad livslängd 20 år) med start 2023.

Brf Framnäsgården
716421-8674

Noter

Not 1 Omsättning

	2023	2022
Årsavgifter		
Årsavgifter drift	253 896	253 890
Övriga avgifter extra elkostnad	35 000	
Totalt	**288 896**	**253 890**

Not 2 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	11 231	19 930
Service	0	12 155
El	79 104	61 415
Gas	0	826
Vatten, avlopp, avfall	14 470	10 820
Försäkringar	15 069	13 824
Fastighetsskatt	4 377	4 287
Totalt	**124 251**	**123 257**

Not 3 Reparationer och Underhåll

	2023	2022
Reparationer, sotning m.m.	5 974	0
Planerat Underhåll	0	0
Totalt	**5 974**	**0**

Not 4-5 Förvaltningskostnader

	2023	2022
Datakommunikation	13 805	13 649
Revision	11 625	12 188
Kameral Förvaltning	20 000	20 000
Konsulter och övriga tjänster	3 270	2 970
Bankkostnader	1 543	1 363
Totalt	**50 243**	**50 170**

Not 6 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2023	2022
Byggnader och markanläggning	41 232	41 232
Maskiner	18 138	0
Totalt	**59 370**	**41 232**

Not 7 Ränteintäkter och liknande intäkter

	2023	2022
Övriga räntor	0	0

Not 8 Räntekostnader och liknande kostnader

	2023	2022
Räntekostnader Fastighetslån	47 320	20 899
Räntekostnader Övriga	69	46
Totalt	**47 389**	**20 945**

Not 9 Byggnader och mark

	2023	2022
Byggnader		
Ingående anskaffning	6 475 000	6 475 000
Byggnad ny, till och ombyggnad, uppskrivning	1 205 400	1 205 400
Byggnad ombyggnad	28 303	28 303
Installation Fiber	44 275	44 275
Ack avskrivningar byggnader	-728 641	-687 409
Ack avskrivningar installationer	-44 272	-44 275
Installation grundvattenvärmepanna	272 077	272 077
Ack avskrivningar maskiner/värmepump	-18 138	0
Totalt	**7 234 004**	**7 293 371**
Mark	**3 009 750**	**3 009 750**
Totalt	**10 243 754**	**10 303 121**

2016 gjordes en omfattande ombyggnad med bl a omläggning av nytt tak och fasad. El installation vid parkeringsplatser samt installation av fiber. Sammantaget gjorde styrelsen bedömningen att fastigheten skulle skrivas upp vid årets slut samt att avskrivningsplanen går från 100 år till 200 år. Årets avskrivningar uppgick till 41 232 kronor.

Taxeringsvärdet	**År 2022**	**11 744 000**
	År 2019	**10 544 000**
	År 2016	**8 831 000**

Not 10 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Kapital-tillskott	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	4 763 550	4 687 520	189 259	-558 620	18 292
Under året inbetalt					18 292
Disposition enligt årsstämma			26 493	-26 493	1 669
Vid årets slut	4 763 550	4 687 520	215 752	-583 444	1 669

Not 11 Övriga skulder till kreditsintstitut

Långivare	Räntesats	Ränteändring	Årlig armortering	Skuld 2023	
SEB	Rörlig ränta		Amort fritt	800 000	Rta 2023 var 5,23 %
SEB	Fast 0,61 %	2023-12-28	Amort fritt	800 000	Övergått till rörlig ränta
Totalt				**1 600 000**	

Not 12 Övriga skulder fördelning

Lägenhet 1 Dahlin	25 557
Lägenhet 2 Linden	18 280
Lägenhet 3 Skog	19 621
	63 458

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2023	2022
Fastighetsinteckningar	4 800 000	4 800 000
Ansvarsförbindelser	inga	
Totalt	**4 800 000**	**4 800 000**

Underskrifter
Malmö 2024 06 11

Margareta Linden
Ledamot

Marianne Skog
Ledamot
genom Caspar Skog

Ulf Dahlin
Styrelens ordförande

Revisions påteckning
Revisionsberättelse lämnad

Anette Samzelius
Godkänd revisor