

# Brf Bjerstrand 2

Org.nr 769621-0959

## ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2023

### *Årsredovisningen omfattar*

Sid 2 FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Sid 6 RESULTATRÄKNING

Sid 7 BALANSRÄKNING

Sid 9 KASSAFLÖDESANALYS

Sid 10 NOTER OCH TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Styrelsen för Brf Bjerstrand 2 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2023, vilket är föreningens fjortonde verksamhetsår.

Redovisningsvalutan är svenska kronor. Uppgift inom parentes avser föregående räkenskapsår.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostads-lägenhet.

Styrelsen har sitt säte i Lomma kommun.

#### *Föreningens fastighet*

Föreningen är ägare till fastigheten Bjärred 12:18 i Lomma kommun.

Föreningens fastighet består av 17 radhus i två längor, total boyta ca 1 672 m<sup>2</sup>.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam.

#### *Gemensamhetsanläggning*

Föreningen är delaktig i en gemensamhetsanläggning tillsammans med fastigheten Bjärred 12:16 (Brf Bjerstrand 1) - gemensamhetslokal (sällskapshus), undercentral, cykelförråd, tre miljöhus, gångbanor, gästparkering, belysning inkl. armaturer och dagvattenledningar m.m.

#### *Väsentliga servitut*

Föreningens fastighet belastas med två ledningsrätter, en för starkström och en för fjärrvärme.

Fastigheten har erhållit förmånsservitut belastande fastigheten Bjärred 12:1 och 12:9 för ändamål som dagvattenledningar, vattenledningar, spillvattenledningar med tillhörande brunnar samt ledningar för TV, bredband och telefoni.

#### *Fastighetens underhållsbehov*

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 25 kr/m<sup>2</sup> lägenhetsarea i föreningens hus. Underhållsplan är upprättad och kommer fortlöpande att kompletteras och justeras. Från redovisningsår 2024 kommer avsättningen till Fond för yttre underhåll att göras med minst 50 kr/m<sup>2</sup>, vilket kommer att införas i de nya stadgar som är under utarbetande.

### **Årsavgifter**

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet.

Från 1 januari 2023 höjdes avgiften för lägenheterna med 10% och för kabel-TV med 50 kr/lägenhet jämfört med 2022. Från andra kvartalet 2024 har avgifterna höjts med ytterligare 15% och för Kabel-TV med 50 kr jämfört med 2023.

### **Föreningens skattemässiga status**

Den skattemässiga statusen för föreningen är att den är en äkta förening.

### **Fastighetsavgift**

Byggnaderna färdigställdes 2011 och har åsatts värdeår 2011.

Bostadslägenheterna var efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i fem år, dvs till och med år 2016, därefter belastades de med halv fastighetsavgift år sex-tio. Från och med år elva, dvs år 2022, utgår full fastighetsavgift.

### **Teknisk förvaltning**

Yttre skötsel av gemensamma anläggningar utförs i samarbete med Brf Bjerstrand 1 (tillsyn, gräs-klippning, snöröjning, halkbekämpning m.m.)

### **Ekonomisk förvaltning**

Föreningen har under redovisningsåret haft avtal med Kunskapsföretaget Ann-Margreth Nilsson om ekonomisk förvaltning.

### **Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

Under året har följande större underhålls- och renoveringsarbete utförts:

Beskärning av murgröna längs radhusen. Kostnad: 26 188 kr.

Målningsarbete. Kostnad: 23 290 kr.

Renovering/byte av grindar och grindstolpar. Kostnad: 49 878 kr.

Inga väsentliga händelser har inträffat på det nya räkenskapsåret.

### **Föreningens ekonomi**

#### **Föreningens långsiktiga lån**

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not.

Under året har föreningen amorterat 159 848 kr (145 501 kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan.

Dessutom har vid omsättning av lån den 1 juni gjorts en extra amortering med 200 000 kr (200 000 kr).

#### **Föreningens resultat**

Generellt ökade kostnader och höjda räntor har inte motsvarats av den avgiftshöjning som gjordes, vilket har inneburit att föreningen det här året visar ett negativt resultat.

## Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 26 medlemmar, vilket är en minskning med 1 från föregående år.  
En bostadsrätt har överlåtits under året.

### Styrelse

Ulla Rehnström, ledamot, ordförande  
Patrik Kallerman, ledamot, sekreterare  
Jill Ryd, ledamot, kassör  
Anders Eriksson, suppleant

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

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Folksam.

Tio styrelsemöten samt årsmöte har hållits och protokollförts.

Dessutom har styrelsen sammanställt sju informationsblad som delgivits medlemmarna.

Merparten av föreningens dokumentation finns på dess hemsida.

### Revisor

Grant Thornton Sweden AB, ordinarie

Boel Hansson

### Valberedning

Bengt Milton

Bengt-Ove Persson

### Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 19 december 2017.

Arbetet med översyn och revidering av nuvarande stadgar har påbörjats och ett förslag kommer att läggas fram för ett första beslut vid årsmötet 2024.

## Flerårsöversikt

	År 2023	År 2022	År 2021	År 2020	År 2019
Resultat enligt resultaträkning	-198 532	498	68 967	74 704	-349 704
Årets bokförda avskrivningar	377 795	377 795	377 795	377 795	377 795
Resultat exkl. avskrivningar	179 263	378 293	446 762	452 499	28 091

## Nyckeltal

	År 2023	År 2022	År 2021	År 2020	År 2019
Nettoomsättning	1 033 464	883 944	883 944	883 944	866 553
Resultat efter finansiella poster	-198 532	498	68 967	74 704	-349 704
Soliditet	83,8%	83,5%	83,3%	82,7%	81,8%
Skuldsättning per m <sup>2</sup>	5 540	5 755	5 970	6 236	6 637
Skuldsättning per m <sup>2</sup> upplåten med bostadsrätt	5 540	5 755	5 970	6 236	6 637
Årsavgift per m <sup>2</sup> upplåten med bostadsrätt	618	529	529	529	518
Årsavg andel av totala rörelseintäkter	99,7%	88,4%	94,2%	93,2%	93,9%
Sparande per m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	150,98	227,02	281,72	295,46	264,98
Räntekänslighet	8,96%	10,89%	11,29%	11,81%	12,81%
Genomsnittlig skuldränta	1,99%	1,41%	1,01%	1,11%	1,18%
Fastighetens belåningsgrad	15,42%	15,92%	16,41%	17,04%	18,02%
Energikostnad per m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	41,92	39,18	38,94	38,69	35,87

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

Årsavgift är alla obligatoriska avgifter för ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årasavgift enligt bostadsrättslagen.

Årsavgiftens andel av totala rörelseintäkter definieras som årsavgift i förhållande till totala rörelseintäkter.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

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

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

Energikostnad: De separata bostadsrätterna har egna elavtal och uppvärmning och går därmed inte via föreningen. Energikostnaderna består endast av vattenkostnader.

<b>Förändring av eget kapital</b>	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelseavgifter</i>	<i>Yttre fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	25 572 000	25 578 000	1 093	-49 901	498
Disp. av föregående års resultat				498	-498
Yttre fond			41 800	-41 800	0
Årets resultat					-198 532
Belopp vid årets utgång	25 572 000	25 578 000	42 893	-91 203	-198 532

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	-91 203
Årets resultat	-198 532
	<u>-289 735</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Avsättning till fond för yttre underhåll i enlighet med föreningens stadgar	-41 800
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	42 790
i ny räkning överförs	<u>-289 735</u>
	-288 745

## Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

2023-01-01    2022-01-01  
--2022-12-31    --2022-12-31

	Not		
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	1	1 033 464	883 944
Övriga rörelseintäkter	2	3 596	115 988
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 037 060</b>	<b>999 932</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	3	-308 825	-161 305
Övriga externa kostnader	4	-309 508	-295 127
Personalkostnader	5	-60 177	-26 562
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-377 795	-377 795
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 056 305</b>	<b>-860 789</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-19 245</b>	<b>139 143</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		9 252	406
Räntekostnader		-188 539	-139 051
		<b>-179 287</b>	<b>-138 645</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-198 532</b>	<b>498</b>

## Balansräkning per

2023-12-31 2022-12-31

### TILLGÅNGAR

### Not

#### Anläggningstillgångar

Byggnader	6	33 837 718	34 215 513
Mark		26 220 480	26 220 480
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>60 058 198</b>	<b>60 435 993</b>

**Summa anläggningstillgångar**

**60 058 198 60 435 993**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga kortfristiga fordringar		208 814	138 977
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	7	32 283	34 151
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>241 097</b>	<b>173 128</b>

Kassa och bank

477 912 564 605

**Summa omsättningstillgångar**

**719 009 737 733**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**60 777 207 61 173 726**

## Balansräkning per

2023-12-31    2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

### Not

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	51 150 000	51 150 000
Fond för yttre underhåll	42 893	1 093
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>51 192 893</b>	<b>51 151 093</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	-91 203	-49 901
Årets resultat	-198 532	498
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-289 735</b>	<b>-49 403</b>

#### Summa eget kapital

**50 903 158    51 101 690**

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	8	<b>6 043 772</b>	<b>9 448 620</b>
-----------------------------	---	------------------	------------------

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut		3 218 484	173 636
Leverantörsskulder		42 976	46 424
Skatteskulder		308 737	223 312
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	260 080	180 044
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 830 277</b>	<b>623 416</b>

### SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL

**60 777 207    61 173 726**



## Kassaflödesanalys

2023-12-31 2022-12-31

### Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-19 245	139 142
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-	-
Avskrivningar	377 795	377 795
	<b>358 550</b>	<b>516 937</b>

Erhållen ränta	9 252	406
Erlagd ränta	-194 798	-121 619

### Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

**173 004 395 725**

### Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning av rörelsefordringar	-67 969	-75 090
Ökning av rörelseskulder	168 272	33 944

### Kassaflöde från den löpande verksamheten

**273 307 354 579**

### Investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	0	0
Amortering av lån	-360 000	-358 980
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>360 000</b>	<b>358 980</b>

**Årets kassaflöde -86 693 -4 381**

**Likvida medel vid årets början 564 605 568 986**

**Likvida medel vid årets slut 477 912 564 605**

## Noter och tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär (rak) avskrivningsplan.

#### Avskrivningsprincip

Avskrivningsmetoden innebär att den totala avskrivningsperioden är linjär (rak) och att den uppgår till 100 år.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

### Anställda

Föreningen har i likhet med föregående år inte haft några anställda och några löner eller ersättningar har inte utbetalats. Arvode till styrelsen har utbetalats.

Styrelsearvoden har uppgått till 54 602 kr (24 150 kr) samt sociala kostnader till 5 575 kr (2 412 kr). Totalt har arvoden, ersättningar och sociala kostnader uppgått till 60 177 kr (26 562 kr).

	År 2023	År 2022
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter bostäder	972 264	883 944
Kabel-tv	61 200	0
	<b>1 033 464</b>	<b>883 944</b>
<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>		
Kabel-tv	0	51 000
Sällskapshuset	3 600	9 647
Övriga intäkter	-4	55 341
	<b>3 596</b>	<b>115 988</b>

2023-12-31 2022-12-31

**Not 3 Driftskostnader**

Fastighetskötsel och trädgårdsskötsel	49 017	36 342
OVK-besiktning	5 272	0
Snöröjning	0	0
Förbrukningsmaterial	0	6 369
Reparation och underhåll, yttre underhåll	73 168	2 853
Reparation och underhåll, löpande	64 356	0
El (gästhuset)	3 717	3 884
Fjärrvärme (gästhuset)	6 501	18 003
Hjärtstartare (gästhuset)	3 019	739
Vatten och avlopp	70 086	65 509
Sophämtning	33 689	27 606
	<b>308 825</b>	<b>161 305</b>

**Not 4 Övriga externa kostnader**

Fastighetsförsäkring inkl. ansvarsförsäkring	22 999	28 302
Försäkring (gästhuset)	426	0
Kabel-tv	62 844	58 740
TV/Internet gästhuset	2 604	
Fastighetsavgift	157 879	153 368
Administrationskostnader	17 963	14 386
Revisionsarvode	19 793	15 331
Arvode ekonomisk förvaltning	25 000	25 000
	<b>309 508</b>	<b>295 127</b>

**Not 5 Personalkostnader**

Styrelsearvode	54 602	24 150
Sociala avgifter	5 575	2 412
	<b>60 177</b>	<b>26 562</b>

**Not 6 Byggnader och mark**

**Akkumulerade anskaffningsvärden byggnad**

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	37 779 520	37 779 520
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>37 779 520</b>	<b>37 779 520</b>

**Akkumulerade avskrivningar**

Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 564 007	-3 186 212
Årets avskrivningar	-377 795	-377 795
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 941 802</b>	<b>-3 564 007</b>

**Akkumulerade anskaffningsvärden mark**

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	26 220 480	26 220 480
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>26 220 480</b>	<b>26 220 480</b>

<b>Bokfört restvärde byggnad och mark</b>	<b>60 058 198</b>	<b>60 435 993</b>
---	-------------------	-------------------

**2023-12-31**   **2022-12-31**

Taxeringsvärde byggnad	22 908 000	22 908 000
Taxeringsvärde mark	17 874 000	17 874 000
	<b>40 782 000</b>	<b>40 782 000</b>

**Not 7 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader**

Avgift för övernattningslägenhet juni-dec (fakt 2024)	2 400	5 200
Söderberg & Partners (jan-april 2024)	7 132	6 951
Borätt Forum AB (prenumeration 2024)	689	689
Bostadsrätterna (medlemskap 2024)	4 440	4 440
Kabel-tv (jan-mars 2024)	17 622	15 621
Handelsbanken (bankavgift 2023)	0	1 250
	<b>32 283</b>	<b>34 151</b>

**Not 8 Långfristiga skulder**

Förfaller inom ett år från balansdagen	3 125 000	2 959 004
Förfaller inom 2-5 år från balansdagen	6 137 256	6 663 252
	<b>9 262 256</b>	<b>9 622 256</b>

1. Stadshypotek, ränta 2,99%, bundet till 2025-06-01*)	3 218 252	3 458 252
2. Stadshypotek, ränta 3,75%, bundet till 2026-06-01**)	2 919 004	2 959 004
3. Stadshypotek, ränta 0,79%, bundet till 2024-06-01	3 125 000	3 205 000
	<b>9 262 256</b>	<b>9 622 256</b>

\*) Lånet amorterades 2023-07-03 med 200 000 kr.

\*\*) Lånet omsattes 2023-06-30.

Föreningen har ett lån som förfaller under 2024. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånet kommer att omsättas på förfallodagen.

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar	12 850 000	12 850 000
------------------------	------------	------------

**Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupet revisionsarvode	17 000	16 000
Upplupna räntor	19 198	25 458
Förskottsbetalda månadsavgifter	86 122	90 122
Upplupet styrelsearvode	52 500	24 150
Upplupna sociala avgifter	5 360	2 465
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	79 900	21 849
	<b>260 080</b>	<b>180 044</b>

Bjärred den 10 juni 2024

Ulla Rehnström  
Ordförande

Patrik Kallerman  
Ledamot

Jill Ryd  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10 juni 2024  
Grant Thornton Sweden AB

Boel Hansson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

10.06.2024 21:13

SENT BY OWNER:

Thea Helander • 10.06.2024 16:45

DOCUMENT ID:

S1xG5Wq4BC

ENVELOPE ID:

B1zcWcVrR-S1xG5Wq4BC

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2023 slutlig.pdf

13 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PATRIK KALLERMAN patric@kallerman.se	Signed Authenticated	10.06.2024 17:08 10.06.2024 16:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1944/04/18) IP: 37.120.232.106
2. Jill Ryd jillryd51@gmail.com	Signed Authenticated	10.06.2024 17:57 10.06.2024 17:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/10/12) IP: 185.176.29.125
3. Ulla Rehnström ulla.alexandra.rehnstrom@gmail.com	Signed Authenticated	10.06.2024 20:31 10.06.2024 17:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1941/08/05) IP: 94.191.136.8
4. BOEL HELENE ELINOR HANSSON boel.hansson@se.gt.com	Signed Authenticated	10.06.2024 21:13 10.06.2024 21:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/05/03) IP: 90.233.221.20

\* 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