

Årsredovisning

för

Brf Sliparen

745000-1347

Räkenskapsåret

2023

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

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen består av 36 lägenheter; 12 st 1:or på 29,5 m², 12 st 2:or på 61,5 m² och 12 st 4:or på 89,6 m² samt två garage och tre kommersiella lokaler. Andelen för en 1:a är 1,736 %, en 2:a är 2,796 % och en 4:a är 3,802 %.

Föreningen äger byggnader och mark. Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade genom Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring. Försäkringsgivare är Folksam. I försäkringen ingår gemensamt bostadsrättstillägg, som inkluderar samtliga lägenheter.

Andelen av föreningens lån räknat i kronor per m² är 5 777 kr för en 1:a, 4 463 kr för en 2:a och 4 166 kr för en 4:a. Not 1

Årsavgiften i förhållande till m² boyta är 888 kr för en 1:a, 685 kr för en 2:a och 639 kr för en 4:a. Not 1

Andelen av föreningens intäkter som avser kommersiella lokaler är 13,3 %. Not 1

Föreningen har sitt säte i Lund.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Trapporna utanför entrédörrarna renoverades, därefter byttes våra fyra entrédörrar ut mot nya fina ekdörrar.

Glasomera bytte fönster på baksidan av våra lokaler som inte kunde bytas när övriga fönster och balkongdörrar byttes. Nu är alla fönster och balkongdörrar bytta.

Repipe började under året med att göra relining av den liggande stammen ut i gata i hus B (trappa A & B) som inte kunde vänta till senare.

En propp av utspolade tvättilappar upptäcktes och Spolarna fick kallas in akut.

Ett stort arbete påbörjades under hösten när Repipe genomförde relining av de delar som inte redan var åtgärdade av hela avloppssystemet i fastigheten (lägenheterna i hus A & B samt hyreslokalerna, t ex bageri och frisör). Ett arbete som kommer att avslutas under 2024.

Första halvåret användes Trädgårdsteamet som vicevärd, snöjour, utvändigt rengöring samt till större arbeten i trädgården. Andra halvåret anlätades Joakim Myrgren för vaktmästarsysslor.

Vattenläcka i 3A som efter omfattande felsökning visade sig vara en skarv i den stående stammen till 1:orna och 4:orna till en av lägenheterna. Detta har resulterat i att medlemmar har fått renovera kök och badrum, vilket är ett arbete som kommer att fortsätta under 2024.

I samband med felsökningen byttes alla ventiler i källarplan till värmesystemet. Detta krävde att allt vatten i värmesystemet tappades ut. Efter påfyllning luftades värmesystemet under en dag då alla lägenheterna besöktes. Ändå krävdes det mycket luftning och extra påfyllningar av vatten när vi började använda värmesystemet igen.

Under 2023 fortsatte turerna kring FNI (fastighetsnära insamling). Det senaste är att kommunen tar över ansvaret. Innan vi kan bygga nya sopskjul behöver kommunens krav för fastighetsnära insamling bli kända.

Vårt systematiska brandskyddsarbete fortskrider.

Medlemsinformation

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Ordförande: Reine W Lundgren

Sekreterare & kassör: Anita Lennerstedt

Ordinarie: Ola Björk
Olof Ohlsson
Oscar Helstad
Lars Westerdahl

Revisorer: Inge Bengtsson
Lennart Järnhäll

Revisorssuppleanter: Patrik Berg
André Westerdahl

Valberedning: Inge Bengtsson
Europi S Molina

Styrelsen har haft elva protokollförda styrelsemöten.

Följande förändringar har skett i medlemsregistret:

Lgh	Tidigare medlem	Ny medlem	Inträdesdag
A11	Catarina Nordin 1/2 Peter Nordin 1/2	Charlotta Löfving 1/2 Axel Löfving 1/2	2023-01-24
A1		Lars Westerdahl 4/10 Daniela Stävensjö 4/10 André Westerdahl 2/10	2023-01-24
B11	Thalea Koithan 1/100 Regina Koithan 99/100	Tomas Guteskär 65/100 Elin Guteskär 35/100	2023-04-11
B17	Marie-Louise Nygren 1/1	Johan Boklund 1/1	2023-08-27
A13	Patrik Berg 1/1	Anna-Carin Lund 1/1	2023-11-07
B17	Johan Boklund 1/1	Jörgen Wigg 87/100 Engla Wigg 13/100	2023-11-07
A12	Martin Jeppsson 1/1	Josefin Elleström 1/2 Erik Rangström 1/2	2023-12-12

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Resultat efter finansiella poster	-34	80	440	391
Balansomslutning	15 434	11 864	11 990	11 729
Soliditet (%)	24,3	31,9	30,9	27,9
Nettoomsättning	1 697	1 713	1 616	1 521
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	700	680	640	607
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	0	0	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	0	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	66	110	204	173
Räntekänslighet (%)	0,0	0,0	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	223	231	191	179
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	96,8	98,9	98,6	98,3

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 300 000	6 100	543 034	1 861 150	296 370	4 006 654
Disposition av föregående års resultat:				79 610	-79 610	0
Årets resultat					64 299	64 299
Belopp vid årets utgång	1 300 000	6 100	543 034	1 940 760	281 059	4 070 953

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 940 761
årets förlust	-33 804
	1 906 957
disponeras så att i ny räkning överföres	1 906 957
	1 906 957

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		1 697 277	1 712 766
Övriga rörelseintäkter		37 092	3 050
Summa rörelseintäkter		1 734 369	1 715 816
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-1 117 380	-1 234 555
Personalkostnader		-79 775	-60 913
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-193 962	-185 502
Summa rörelsekostnader		-1 391 117	-1 480 970
Rörelseresultat		343 252	234 846
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		29 332	1 419
Räntekostnader och liknande resultatposter		-406 388	-156 655
Summa finansiella poster		-377 056	-155 236
Resultat efter finansiella poster		-33 804	79 610
Resultat före skatt		-33 804	79 610
Årets resultat		-33 804	79 610

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	12 883 108	10 008 536
Summa materiella anläggningstillgångar		12 883 108	10 008 536
Summa anläggningstillgångar		12 883 108	10 008 536
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		15 213	0
Övriga fordringar		298	293
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 510	0
Summa kortfristiga fordringar		21 021	293
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 530 042	1 855 646
Summa kassa och bank		2 530 042	1 855 646
Summa omsättningstillgångar		2 551 063	1 855 939
SUMMA TILLGÅNGAR		15 434 171	11 864 475

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 300 000	1 300 000
Reservfond		6 100	6 100
Fond för yttre underhåll		543 034	543 034
Summa bundet eget kapital		1 849 134	1 849 134
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 940 761	1 861 151
Årets resultat		-33 804	79 610
Summa fritt eget kapital		1 906 957	1 940 761
Summa eget kapital		3 756 091	3 789 895
Långfristiga skulder	3, 4		
Övriga skulder till kreditinstitut		9 817 650	7 543 780
Summa långfristiga skulder		9 817 650	7 543 780
Kortfristiga skulder	4		
Övriga skulder till kreditinstitut		221 080	201 040
Leverantörsskulder		1 338 004	105 184
Skatteskulder		5 661	5 590
Övriga skulder		4 542	217
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		291 143	218 769
Summa kortfristiga skulder		1 860 430	530 800
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 434 171	11 864 475

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider: 2%

Nyckeltalsdefinitioner

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

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 1 Förklaringar till nyckeltal för föreningen

Andel av föreningens lån: Under 3 000 kr anses lågt, 3 000 – 6 000 kr låg till måttlig, 6 000 – 9 000 kr måttlig till hög och över 9 000 kr hög belåning.

Årsavgift i förhållande till kvm boyta: Under 325 kr anses lågt, 325 – 650 kr låg till måttlig, 650 – 900 kr måttlig till hög och över 900 kr hög årsavgift.

Andel intäkter som är kopplade till kommersiella lokaler: Under 5 % anses lågt, 5 – 15 % låg till måttlig, 15 – 25 % måttlig till hög och över 25 % hög andel.

Not 2 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 439 097	10 439 097
Inköp	2 854 037	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 293 134	10 439 097
Ingående avskrivningar	-430 561	-245 059
Årets avskrivningar	-193 691	-185 502
Utgående ackumulerade avskrivningar	-624 252	-430 561
Utgående redovisat värde	12 668 882	10 008 536

Not 3 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	9 099 140	6 739 620
	9 099 140	6 739 620

Not 4 Skulder som avser flera poster

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	9 983 460	7 543 780
	9 983 460	7 543 780
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	55 270	201 040
	55 270	201 040

Not 5 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	8 800 300	8 800 300
	8 800 300	8 800 300

Not 6 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga händelser med väsentlig påverkan har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Lund 1 / 4 2024



Reine W Lundgren
Ordförande



Oscar Helstad



Olof Ohlsson



Anita Lennerstedt



Ola Björk



Lars Westerdahl

Balansrapport

	2023-01-01	Förändring	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
1110 Byggnader	9 275 119,00	3 068 534,00	12 343 653,00
1119 Ackumulerade avskrivningar på byggn	-430 561,00	-193 962,00	-624 523,00
1130 Mark	1 163 978,00	0,00	1 163 978,00
Summa anläggningstillgångar	10 008 536,00	2 874 572,00	12 883 108,00
Omsättningstillgångar			
1510 Kundfordringar	0,00	15 213,00	15 213,00
1630 Avräkning för skatter och avgifter (ska	293,00	5,00	298,00
1790 Övriga förutbetalda kostnader o upplu	0,00	5 510,00	5 510,00
1940 Företagskonto	1 115 133,41	-703 225,70	411 907,71
1970 Placeringskonto	740 512,70	1 377 621,44	2 118 134,14
Summa omsättningstillgångar	1 855 939,11	695 123,74	2 551 062,85
SUMMA TILLGÅNGAR	11 864 475,11	3 569 695,74	15 434 170,85
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
2081 Kapitalinsats, medlemmar	-1 300 000,00	0,00	-1 300 000,00
2086 Reservfond	-6 100,00	0,00	-6 100,00
2088 Reparationsfond, yttre	-543 033,86	0,00	-543 033,86
2091 Balanserat resultat	-1 861 150,93	-79 610,32	-1 940 761,25
2099 Årets resultat	-79 610,32	113 414,78	33 804,46
Summa eget kapital	-3 789 895,11	33 804,46	-3 756 090,65
Långfristiga skulder			
2350 Banklån	-584 820,00	584 820,00	0,00
2351 Lån ombyggnad	-7 160 000,00	7 160 000,00	0,00
2352 Sparbanken lån, Stibor 3 mån nr 825	0,00	-3 500 000,00	-3 500 000,00
2353 Lån Stibor 3 mån 8313-9825 236 922-	0,00	-3 038 730,00	-3 038 730,00
2354 Lån Stibor 8313-9825 318 361-3	0,00	-3 500 000,00	-3 500 000,00
2399 Kortfristig del av skulder	201 040,00	20 040,00	221 080,00
Summa långfristiga skulder	-7 543 780,00	-2 273 870,00	-9 817 650,00
Kortfristiga skulder			
2417 Kortfristig del av långfristig skuld till k	-201 040,00	-20 040,00	-221 080,00
2440 Skulder, leverantörer	-105 184,00	-1 232 820,00	-1 338 004,00
2510 Betald preliminärskatt	60 104,00	919,00	61 023,00
2513 Beräknad fastighetsskatt/fastighetsav	-65 694,00	-990,00	-66 684,00
2710 Personalens skatter	0,00	-510,00	-510,00
2730 Lagstadgade sociala avgifter o särskil	0,00	-534,00	-534,00
2890 Övriga kortfristiga skulder	-217,00	-3 281,20	-3 498,20
2970 Skulder, medlemmar, månadsavgifter	-205 852,00	23 562,00	-182 290,00
2976 Skulder hyresgäster, bildbyrån	-4 917,00	-14 860,00	-19 777,00
2990 Skulder, övriga	-8 000,00	-81 076,00	-89 076,00

Balansrapport

	2023-01-01	Förändring	2023-12-31
Summa kortfristiga skulder	-530 800,00	-1 329 630,20	-1 860 430,20
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	-11 864 475,11	-3 569 695,74	-15 434 170,85

Resultatrapport

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER		
Försäljning		
3000 Ofördelade avgifter	1 305,00	0,00
3010 Hårstudio Mazen	56 664,00	53 964,00
3011 Hyra Astrid & Doris Bageri AB	64 664,00	123 156,00
3014 Hyra kontor	23 550,00	30 492,00
3015 Hyra bildbyrån	19 807,00	19 092,00
3740 Öres- och kronutjämning	-0,07	0,00
Summa försäljning	165 989,93	226 704,00
Övriga rörelseintäkter		
3911 Månadsavgifter, lägenheter	1 517 946,00	1 473 055,00
3912 Hyror, garage	13 340,00	13 008,00
3916 Ersättning, överlåtelse av bostadsrätt	2 700,00	2 250,00
3918 Ersättning, andrahandsuthyrning	15 213,00	800,00
3989 Övriga erhållna bidrag	19 179,00	0,00
Summa övriga rörelseintäkter	1 568 378,00	1 489 113,00
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER	1 734 367,93	1 715 817,00
RÖRELSENS KOSTNADER		
Övriga externa rörelseutgifter/kostnader		
5120 Elavgifter	-94 094,27	-126 579,86
5130 Fjärrvärme	-348 733,66	-337 868,14
5140 Vattenavgifter	-95 994,00	-94 788,00
5150 Renhållning	-44 191,00	-32 588,00
5165 Städning, allmänna utrymmen	-41 311,00	-39 686,00
5170 Underhåll, byggnader	-82 775,00	-178 238,00
5180 Underhåll, trädgård	-61 135,00	-24 059,28
5190 Avgift, kabel-tv	-67 205,00	-79 484,00
5191 Fastighetsskatt	-66 684,00	-65 694,00
5192 Avgift, bredband	-71 280,00	-71 280,00
5193 Fastighetsskötsel och förvaltning	-4 754,00	0,00
5198 Övriga fastighetskostnader, avdragsgilla	-5 548,20	0,00
5410 Förbrukningsinventarier	0,00	-1 490,00
5460 Förbrukningsmaterial, fastighet	-1 364,20	-682,00
5530 Underhåll, tvättutrustning	0,00	-66 281,00
5540 Underhåll brandskydd	-1 119,00	-8 799,60
6101 Föreningens hemsida	-399,00	-399,00
6110 Kontorsmateriel	0,00	-125,00
6310 Försäkringskostnader	-74 417,00	-63 348,00
6320 Avgift till Bostadsrätterna	-5 510,00	-5 430,00
6490 Övriga förvaltningskostnader	-300,00	-13 293,00
6530 Redovisningstjänster	-17 806,00	-21 613,00
6570 Bankkostnader	-30 959,50	-804,50

Resultatrapport

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
6991 Övriga externa kostnader, avdragsgilla	-1 800,00	0,00
6992 Övriga externa kostnader, ej avdragsgilla	0,00	-2 025,00
Summa externa rörelseutgifter/kostnader	-1 117 379,83	-1 234 555,38
Utgifter/kostnader för personal		
7011 Arvode, styrelse & revisorer	-48 810,00	-47 600,00
7015 Löner till kollektivanställda	-12 050,00	0,00
7510 Sociala avgifter, 31,42 %	-18 715,00	-13 313,00
7571 Arbetsmarknadsförsäkringar	-200,00	0,00
Summa utgifter/kostnader för personal	-79 775,00	-60 913,00
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER	-1 197 154,83	-1 295 468,38
RESULTAT FÖRE AVSKRIVNINGAR	537 213,10	420 348,62
Avskrivningar		
7821 Avskrivningar på byggnader	-193 962,00	-185 502,00
Summa avskrivningar	-193 962,00	-185 502,00
Finansiella intäkter och kostnader		
8310 Ränteintäkter	29 326,44	1 417,70
8314 Skattefria ränteintäkter	6,00	1,00
8420 Räntekostnader	-406 387,00	-156 655,00
8423 Räntekostnader för skatter och avgifter	-1,00	0,00
Summa finansiella intäkter och kostnader	-377 055,56	-155 236,30
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	-33 804,46	79 610,32
REDOVISAT RESULTAT	-33 804,46	79 610,32

Revisionsberättelse

Vi har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2023.

Det är styrelsen, som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Vi finner ingen anledning till anmärkning beträffande redovisningshandlingarna, årsredovisningen eller styrelsens förvaltning, varför vi tillstyrker

att resultaträkning och balansräkning fastställs,

att resultatet balanseras i ny räkning samt

att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lund 2024 03 25



Inge Bengtsson

Revisor



Lennart Järnhäll

Revisor