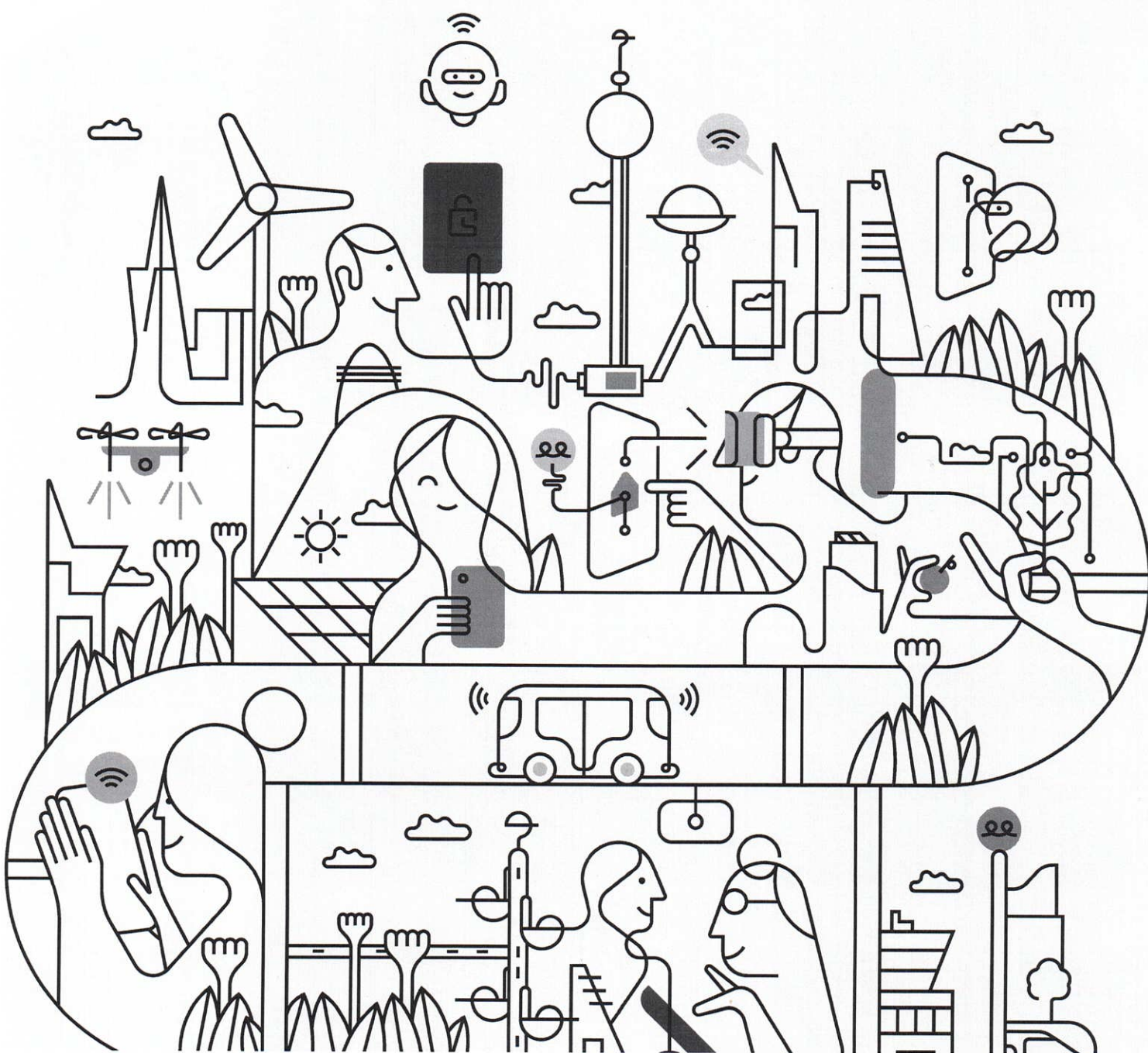




2023

Årsredovisning

Brf Parkgården



Välkommen till årsredovisningen för Brf Parkgården

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 4
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Lund.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1936-03-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1936-03-31 och nuvarande stadgar registrerades 2018-04-04 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lund Ugnen *8	1936	LUND

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1936 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1936

Föreningen har 23 bostadsrätter om totalt 1 426 kvm. Byggnadernas totalyta är 1426 kvm.

Styrelsens sammansättning

Mathias Nilsson	Ordförande
Jesper Wirf	Kassör
Ingrid Charlotte Wilander	Sekreterare (H1)
Susanna Grandin	Sekreterare (H2)
Gunilla Lundqvist	Styrelseledamot
Mats Hindgren	Styrelseledamot

Valberedning

Eva Nylander

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Ida Broman	Revisorssuppleant
Lars Johansson	Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2008 och sträcker sig fram till 2063. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2008-2009** ● Reline av avloppstammar
- 2009** ● Renovering av Fjärrvärmesystem
 Installerade avfuktare i torkrummet
 Installation av termostat i lägenheterna
 Tilläggsisolering av vind
- 2010** ● Målning av insidan av fönsterkarm
 Målning av trapphus
 Justering och reparation av radiatorer
- 2011** ● Byte av Tvättmaskin
- 2012** ● Renovering av hussockel - Källarefönster ingick i detta arbete.
 Staketet mot garagen åtgärdades
 Renovering av garageportar
- 2014-2015** ● Balkong och Fasadrenovering
- 2016** ● Badrumstick i alla gamla badrum relinade
 Ny utebelysning monterad
- 2019** ● Energideklaration
- 2020** ● Gemensam el
- 2021** ● Solceller
 Takomläggning

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning Climat 80
 Ekonomisk förvaltning SBC

Väsentliga händelser under räkenskapsåret**Ekonomi**

Under 2023 höjdes avgifterna med 10% per 1 juli och med 19% per 1 december. Bakgrunden är att de lån vi haft bundna på låga räntor löpt ut. Många driftskostnader har också ökat väsentligt med inflationen. Vi har också konkurrensutsatt räntorna och efter det valt att byta bank. Amorteringstakten har höjts något.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-07-01 med 10% och 2023-12-01 med 19%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 28 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	958 108	893 167	849 990	850 619
Resultat efter fin. poster	33 987	25 802	-171 177	104 930
Soliditet (%)	-	-	-	-
Yttre fond	109 110	53 385	242 375	189 125
Taxeringsvärde	27 000 000	27 000 000	19 200 000	19 200 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	638	584	569	569
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,2	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	4 923	4 999	5 112	4 813
Skuldsättning per kvm	4 923	4 999	5 112	4 813
Sparande per kvm	92	82	100	124
Elkostnad per kvm totalyta, kr	57	66	58	35
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	149	140	142	127
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	32	31	32	30
Energikostnad per kvm	238	237	232	192
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,73	-	-	-
Räntekänslighet	7,72	-	-	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	45 000	-	-	45 000
Fond, yttre underhåll	53 385	-	55 725	109 110
Kapitaltillskott	1 732	-	-	1 732
Balanserat resultat	-5 457 923	25 802	-55 725	-5 487 846
Årets resultat	25 802	-25 802	33 987	33 987
Eget kapital	-5 332 004	0	33 987	-5 298 017

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 432 121
Årets resultat	33 987
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-55 725
Totalt	-5 453 859
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-5 453 859

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	958 108	893 167
Övriga rörelseintäkter	3	40 025	5 121
Summa rörelseintäkter		998 133	898 288
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-592 886	-629 014
Övriga externa kostnader	8	-83 810	-81 304
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-97 080	-90 913
Summa rörelsekostnader		-773 776	-801 230
RÖRELSERESULTAT		224 357	97 058
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 932	870
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-193 302	-72 126
Summa finansiella poster		-190 370	-71 256
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		33 987	25 802
ÅRETS RESULTAT		33 987	25 802

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 15	1 516 678	1 613 758
Maskiner och inventarier	11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		1 516 678	1 613 758
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 516 678	1 613 758
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		15 416	3 930
Övriga fordringar	12	499 133	314 631
Summa kortfristiga fordringar		514 549	318 561
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	12 567
Summa kassa och bank		0	12 567
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		514 549	331 128
SUMMA TILLGÅNGAR		2 031 227	1 944 886

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		46 732	46 732
Fond för yttre underhåll		109 110	53 385
Summa bundet eget kapital		155 842	100 117
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 487 846	-5 457 923
Årets resultat		33 987	25 802
Summa fritt eget kapital		-5 453 859	-5 432 121
SUMMA EGET KAPITAL		-5 298 017	-5 332 004
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	0	1 387 115
Summa långfristiga skulder		0	1 387 115
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	7 020 375	5 741 475
Leverantörsskulder		147 413	68 339
Skatteskulder		3 148	3 617
Övriga kortfristiga skulder		428	302
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	157 880	76 042
Summa kortfristiga skulder		7 329 244	5 889 775
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 031 227	1 944 886

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	224 357	97 058
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	97 080	90 913
	321 437	187 971
Erhållen ränta	2 932	870
Erlagd ränta	-133 011	-86 064
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	191 358	102 776
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-20 724	-8 015
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	100 278	21 236
Kassaflöde från den löpande verksamheten	270 912	115 997
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-41 627
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-41 627
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	5 650 375	1 115
Amortering av lån	-5 758 590	-162 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-108 215	-160 885
ÅRETS KASSAFLÖDE	162 697	-86 515
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	322 583	409 097
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	485 280	322 583

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Parkgården har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	3,33 - 4 %
Fastighetsförbättringar	3,33 - 5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

Brf Parkgården
745000-0596

Årsredovisning 2023

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	909 925	832 131
Hysesintäkter garage	39 000	36 000
El	148	19 186
Elintäkter rörliga	6 274	0
Pantsättningsavgift	0	2 657
Andrahandsuthyrning	2 761	3 195
Öres- och kronutjämning	0	-1
Summa	958 108	893 167

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	25 496	0
Övriga intäkter	10 970	5 121
Återbäring försäkringsbolag	3 559	0
Summa	40 025	5 121

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	84 282	81 429
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	978	1 288
Städning utöver avtal	5 599	6 300
Gårdkostnader	2 480	6 297
Gemensamma utrymmen	0	39 466
Förbrukningsmaterial	2 123	1 176
Summa	95 462	135 956

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Tvättstuga	11 715	0
Dörrar och lås/porttele	3 100	3 675
VVS	4 302	5 121
Elinstallationer	0	6 023
Mark/gård/utemiljö	0	16 722
Summa	19 117	31 541

Brf Parkgården
745000-0596

Årsredovisning 2023

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	80 691	94 822
Uppvärmning	212 341	199 474
Vatten	45 731	43 655
Sophämtning/renhållning	29 387	21 240
Summa	368 150	359 191

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	28 654	26 165
Kabel-TV	44 957	41 224
Fastighetsskatt	36 547	34 937
Summa	110 158	102 326

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	4 613	921
Styrelseomkostnader	0	10 019
Fritids och trivselkostnader	17 643	7 852
Föreningskostnader	2 050	450
Förvaltningsarvode enl avtal	51 556	50 107
Administration	3 217	7 225
Bostadsrätterna Sverige	4 730	4 730
Summa	83 810	81 304

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	193 302	72 063
Övriga räntekostnader	0	63
Summa	193 302	72 126

Brf Parkgården
745000-0596

Årsredovisning 2023

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 868 275	2 245 648
Årets inköp	0	622 627
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 868 275	2 868 275
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 254 516	-1 163 604
Årets avskrivning	-97 080	-90 913
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 351 596	-1 254 516
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 516 678	1 613 758
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	14 400 000	14 400 000
Taxeringsvärde mark	12 600 000	12 600 000
Summa	27 000 000	27 000 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	81 600	81 600
Utgående anskaffningsvärde	81 600	81 600
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-81 600	-81 600
Utgående avskrivning	-81 600	-81 600
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	1 075	836
Skattefordringar	-5 847	0
Klientmedel	0	198 168
Övriga kortfristiga fordringar	18 625	3 779
Transaktionskonto	98 454	0
Borgo räntekonto	386 825	111 848
Summa	499 133	314 631

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
SEB	2024-01-28	0,56 %	867 500	877 500
SEB	2024-05-28	0,88 %	274 000	282 000
SEB	2024-05-28	0,88 %	244 500	253 615
SEB	2024-09-30	4,74 %	0	4 536 750
SBAB	2024-09-30	4,74 %	4 495 875	0
SEB	2024-11-28	4,84 %	0	704 975
SEB	2024-11-28	4,84 %	0	473 750
SBAB	2024-11-28	4,84 %	1 138 500	0
Summa			7 020 375	7 128 590
Varav kortfristig del			7 020 375	5 741 475

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 278 675 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	61 392	1 101
Förutbet hyror/avgifter	96 488	74 941
Summa	157 880	76 042

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	7 510 000	7 510 000

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Brf Parkgården
745000-0596

Årsredovisning 2023

Underskrifter

Lund, 2024-05-19

Ort och datum



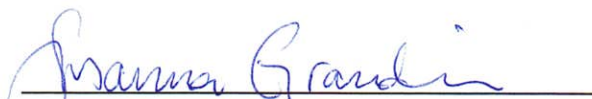
Mathias Nilsson
Ordförande



Jesper Wirf
Kassör



Ingrid Charlotte Wilander
Sekreterare (H1)



Susanna Grandin
Sekreterare (H2)



Gunilla Lundqvist
Styrelseledamot



Mats Hindgren
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 24-05-22



Ida Broman
Revisorsuppseant



Lars Johansson
Internrevisor

Lund 2023-05-27

Brf Parkgården

Jag har som internrevisor gått igenom protokoll och redovisning för 2023 års förvaltning för Brf Parkgården. Efter genomgång finner jag inget att anmärka på och rekommenderar därför att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2023.



Lars Johansson

Intern revisor
Brf Parkgården