

Årsredovisning för

Brf Svartbröder i Lund

769609-2175

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	5
Noter	6
Underskrifter	9

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Svartbröder i Lund, 769609-2175 får härmed avge årsredovisning för 2023.

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Svartbröder i Lund registrerades hos Patent- och Registreringsverket den 16 januari 2003. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt för obegränsad tid.

Under år 2003 var bostadsrättsföreningen ett oäkta bostadsföretag, men i slutet av år 2004 omvandlades en av lokalerna till en lägenhet varför föreningen från och med år 2004 är ett äkta bostadsföretag.

Föreningens fastighet

Den 6 maj 2003 förvärvades fastigheten Svartbröder 17 på Skomakaregatan 5 i Lund. Fastigheten består av fyra byggnader, ett gatuhus som ursprungligen uppfördes på 1800-talet, samt tre gårdshus, varav det ena uppfördes på 1920-talet, och de båda andra år 1994.

Fastighetens yta är 960 kvm, varav 830 kvm utgör lägenheter och 130 kvm utgör lokaler. Lägenheterna fördelar sig på två 1-rummare, fem 2-rummare, två 3-rummare, och två 4-rummare. Lokalerna består av två affärslokaler.

Under år 2020 gjordes en omfattande renovering av fastighetens tak.

Medlemmar

Bostadsrättsföreningen har tio medlemmar. Inga överlåtelser har skett under 2023.

Styrelse

Bostadsrättsföreningens styrelse var vid utgången av år 2023 följande:

Lars Kjellsson	ordförande
Dan Kärreman	sekreterare
Ted Amir-Barghi	kassör
Sara Bargi	ledamot
Nils Landoff	suppleant
Nina Amir-Barghi	suppleant

Firmatecknare är styrelsen eller Lars Kjellsson och Kerstin Lidén i förening.

Styrelsen har hållit två möten under 2023.

Valberedning

Rashid Bargi
Shahram Amir-Barghi

Revisor

Gustaf Landoff

Föreningens ekonomi

Förslag till behandling av resultat

Ingående balanserat resultat	645 112
Årets resultat	-419 597
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna	-100 404
Utgående balanserat resultat	<u>125 111</u>

Styrelsen föreslår att den balanserade vinsten överförs i ny räkning.

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

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>
Nettoomsättning			
Hyror lokaler		530 366	516 228
Årsavgifter lägenheter		317 208	289 452
Summa nettoomsättning		847 574	805 680
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Driftskostnader	2	-410 264	-454 514
Administrationsomkostnader		-15 249	-4 741
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-425 513	-459 255
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-82 389	-82 389
Rörelseresultat före finansiella poster		339 672	264 036
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-764 524	-103 942
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 255	301
Resultat från finansiella poster		-759 269	-103 641
Resultat efter finansiella poster		-419 597	160 395
Resultat före skatt		-419 597	160 395
Årets resultat		-419 597	160 395
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i vinstdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen(se ovan)		-419 597	160 395
Stadgeenlig reservering av medel till fond för yttre underhåll		-100 404	-100 404
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-520 001	59 991

Balansräkning

Belopp i kr

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

1

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

3

18 490 157

18 572 546

18 490 157

18 572 546

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga fordringar

2 000

2 000

Summa anläggningstillgångar

18 492 157

18 574 546

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hysesfordringar

4

26 760

379 316

Skattefordringar

27 101

28 571

Övriga fordringar

100 320

100 370

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

5

15 418

15 035

169 599

523 292

Kassa och bank

684 521

646 757

Summa omsättningstillgångar

854 120

1 170 049

SUMMA TILLGÅNGAR

19 346 277

19 744 595

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>	6		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		12 198 298	12 198 298
Fond för yttre underhåll		1 173 624	1 073 220
Summa bundet eget kapital		13 371 922	13 271 518
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		544 708	484 717
Årets resultat		-419 597	160 395
Summa fritt eget kapital		125 111	645 112
Summa eget kapital		13 497 033	13 916 630
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	5 437 421	5 437 421
Summa långfristiga skulder		5 437 421	5 437 421
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		35 117	28 789
Deposition		340 000	300 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	36 706	61 755
Summa kortfristiga skulder		411 823	390 544
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 346 277	19 744 595

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	11 000 000	11 000 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Bostadsrättsföreningen Svartbröders årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

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

Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	200 år
-----------	--------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Fordringar

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

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs med 0,3% av taxeringsvärdet enligt gällande stadgar.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 2 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Städning	18 649	21 307
Reparation och underhåll	24 076	25 938
El/ Värme	187 116	232 031
Vatten	30 748	29 818
Sophämtning och renhållning	33 984	32 754
Fastighetsförsäkring	21 872	23 007
Kabel-TV och bredband	28 960	26 270
Fastighetsskatt	64 859	63 389
Summa	410 264	454 514

Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	20 144 100	20 144 100
	20 144 100	20 144 100
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 571 554	-1 489 165
-Årets avskrivning enligt plan	-82 389	-82 389
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 653 943	-1 571 554
Redovisat värde vid årets slut	18 490 157	18 572 546
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	3 666 225	3 666 225
Taxeringsvärde byggnader:	14 748 000	14 508 000
Taxeringsvärde mark:	<u>18 720 000</u>	<u>18 960 000</u>
Summa taxeringsvärde	33 468 000	33 468 000
Underlag till fastighetsskatt		
Lokaler	4 738 000	4 668 000
Underlag till fastighetsavgift		
Bostäder	5 826 337	5 569 674

Not 4 Hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Förfallna hyresfordringar	26 760	379 316
	26 760	379 316

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	7 814	7 814
Övriga poster	7 604	7 221
Summa	15 418	15 035

Not 6 Eget kapital

	<i>Insats- kapital</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserad vinst</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Totalt</i>
Eget Kapital 2021-12-31	12 198 298	972 816	348 894	236 227	13 756 235
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna		100 404	-100 404		-
Balansering av föregående års resultat			236 227	-236 227	-
Årets resultat				160 395	160 395
Eget Kapital 2022-12-31	12 198 298	1 073 220	484 717	160 395	13 916 630
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna		100 404	-100 404		-
Balansering av föregående års resultat			160 395	-160 395	-
Årets resultat				-419 597	-419 597
Eget Kapital 2023-12-31	12 198 298	1 173 624	544 708	-419 597	13 497 033

Not 7 Skulder till kreditinstitut

<i>Långivare</i>	<i>Ränta, %</i>	<i>Amorteringar år 2023</i>	<i>Lånebelopp 2023-12-31</i>
SEB	4,69%		5 437 421

Checkräkningskredit- SEB
Krediten är på 2 000 000

Summa **5 437 421**

Förfallotider

Långfristiga skulder med löptider över 5 år.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

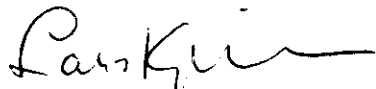
	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	11 000 000	11 000 000
	11 000 000	11 000 000

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förskottsbetalda årsavgifter	-	-
Upplupna kostnader	36 706	61 756
	36 706	61 756

Underskrifter

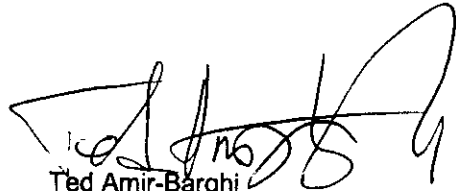
Lund, 2024-04-24



Lars Kjellsson
Ordförande



Dan Kärreman

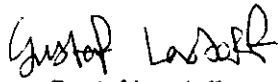


Ted Amir-Barghi
Kassör



Sara Bargi

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-05/18



Gustaf Landoff

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Svartbröder i Lund, 769609-2175.

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Svartbröder i Lund för år 2023.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för år 2023.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lund, 2024-05/18


Gustaf Landoff