



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Råbygården med säte i LUND org.nr. 745000-1560 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1951. Föreningens stadgar registrerades senast 1950-02-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Lund kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Fries 3	1951-06-30	1951

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar AB. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
9	garageplatser	0
15	p-platser	0
33	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2060
Totalt 57 objekt		2060

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 0 rok, 6 st 1 rok, 15 st 2 rok, 6 st 3 rok, 4 st 4 rok, 1 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Johannes De La Motte	Ordförande
Sara Odén	Ledamot
Ola Obrant	Ledamot/sekreterare
Damir Knezevic	Ledamot
Jonas Rosberg	Ledamot
Magdalena Kjessler	Suppleant
Maria Wallin	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Samtliga ledamöter avgår vid kommande stämma.

Firman tecknas av Johannes De La Motte, Sara Odén, Ola Obrant, Jonas Rosberg och Damir Knezevic.

Revisorer har varit: Åsa Lundh samt Henrik Ekström som revisorssuppleant, valda av föreningsstämman.

Valberedning har varit: Charlotte Leoo och Ann-Louise Lindahl, valda vid föreningsstämman.

Anställd; Johannes De La Motte för trädgårdsskötsel.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-07-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Samtliga skorstenar fogades om och förseddes med huvar under sommaren.

Arbetet med att sätta upp nya balkonger inleddes under hösten och fortsätter i början av 2024

Tidigare utförda renoveringar:

År 2003 Stambyte (vatten och avlopp)

År 2006 Fjärrvärmeanläggning

År 2008 EI i allmänna utrymmen

År 2008 Takbyte

År 2010 Fasader och balkonger

År 2020 Fönsterbyte

Framtida underhåll

År 2024 Laddstolpar till 8 parkeringsplatser

År 2025 Omfogning av fasaderna

År 2026 Dränering av husen.

År 2026 Renovering av källare, tvättstuga och garagedfarter.

År 2027 Solpaneler

Ekonomi

Väsentliga händelser i föreningens ekonomi

Nya balkonger ledde till ökad belåning.

Upplysningar vid förlust

Föreningen uppvisar ett resultat på - 2.821tkr, detta är till följd av de stora underhållet som gjordes 2023. Styrelsen har gjort

flera höjningar av årsavgifterna för att förbättra de framtida resultaten och jobbar för att se till att föreningen ska få ett positivt kassaflöde för att kunna spara till framtida underhåll.

Om föreningen behöver ta nya lån för framtida underhåll kan årsavgiften behöva höjas ytterligare.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätt överlåtits (tillträde februari 2024).

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 41 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 41.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	100	119	340	-47	96
Skuldsättning, kr/kvm	6 185	3 829	3 854	3 875	3 745
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 185	3 829	3 854	3 875	3 745
Räntekänslighet, %	8	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	326	393	212	268	273
Årsavgifter, kr/kvm	818	798	798	798	798
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	98	98	98	98
Totala intäkter, kr/kvm	858	811	813	813	813
Nettoomsättning, tkr	1 712	1 672	1 673	1 673	1 632
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 820	-52	466	-862	-3 223
Soliditet, %	-70	-27	-26	-35	-16

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	680 153	0	0	680 153
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	937 500	0	-937 500	0
S:a bundet eget kapital, kr	1 617 653	0	-937 500	680 153
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 288 421	-51 854	937 500	-2 402 775
Årets resultat, kr	-51 854	51 854	-2 820 822	-2 820 822
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-3 340 275	0	-1 883 322	-5 223 597
S:a eget kapital, kr	-1 722 622	0	-2 820 822	-4 543 444

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-3 340 274
Årets resultat, kr	-2 820 822
Reservation till underhållsfond, kr	-0
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	937 500
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-5 223 596

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-5 223 596

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 712 316	1 671 712
Övriga rörelseintäkter	Not 3	59 033	220
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 771 349	1 671 932
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-3 810 908	-1 115 579
Övriga externa kostnader	Not 5	-243 781	-136 729
Personalkostnader	Not 6	-112 542	-112 175
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-237 087	-234 082
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-4 404 317	-1 598 565
RÖRELSERESULTAT		-2 632 968	73 367
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		304	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-188 158	-125 223
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-187 854	-125 221
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 820 822	-51 854
ÅRETS RESULTAT		-2 820 822	-51 854

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	4 267 570	4 504 657
Summa materiella anläggningstillgångar		4 267 570	4 504 657
Summa anläggningstillgångar		4 267 570	4 504 657
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		210	140
Övriga fordringar	Not 9	30 776	27 807
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	18 869	17 727
Summa kortfristiga fordringar		49 855	45 674
Kassa och bank	Not 11	5 149 301	1 886 359
Summa kassa och bank		5 149 301	1 886 359
Summa omsättningstillgångar		5 199 155	1 932 032
SUMMA TILLGÅNGAR		9 466 725	6 436 689

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		637 847	637 847
Rervfond		42 307	42 307
Fond för yttre underhåll		0	937 500
<i>Summa bundet eget kapital</i>		680 153	1 617 653
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 402 774	-3 288 421
Årets resultat		-2 820 822	-51 854
<i>Summa ansamlad förlust</i>		-5 223 596	-3 340 274
Summa eget kapital		-4 543 443	-1 722 621
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	6 016 000	6 793 162
<i>Summa långfristiga skulder</i>		6 016 000	6 793 162
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	6 825 162	1 099 092
Leverantörsskulder		897 836	66 281
Skatteskulder		0	2 970
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	3 193	4 356
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	267 977	193 449
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		7 994 168	1 366 148
Summa skulder		14 010 168	8 159 310
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 466 725	6 436 689

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-2 632 968	73 367
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	237 087	234 082
	-2 395 881	307 449
Erhållen ränta	304	2
Erlagd ränta	-185 063	-122 189
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	-2 580 640	185 262
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-4 181	-1 536
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	1 238 377	72 756
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	-1 346 444	256 482
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	4 609 386	-51 092
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	4 609 386	-51 092
ÅRETS KASSAFLÖDE	3 262 942	205 390
Likvida medel vid årets början	1 905 481	1 700 091
Likvida medel vid årets slut	5 168 423	1 905 481
	3 262 942	205 390

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader: 120 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder*	1 685 676	1 644 552
Hyresintäkt garage och bilplatser	26 640	27 160
	1 712 316	1 671 712
*Ingår El, uppvärmning, vatten, och TV		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Övrigt	59 033	220
	59 033	220
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-21 595	-37 017
El	-171 057	-291 103
Uppvärmning	-440 322	-453 928
Vatten	-59 831	-65 637
Renhållning	-46 232	-39 345
TV, bredband, iptelefoni	-56 330	-51 078
Förvaltningskostnader	-66 765	-47 976
Försäkringar	-15 924	-14 559
Fastighetsskatt	-36 897	-42 832
Periodiskt underhåll	-2 790 125	-62 500
Övriga driftskostnader	-105 829	-9 604
	-3 810 908	-1 115 579
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll övrigt	-2 790 125	-62 500
	-2 790 125	-62 500
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-12 406	-11 000
Övriga förvaltningskostnader	6 126	-15 366
Kostnader överlåtelse och panter	0	-5 613
Konsulter	-237 500	-104 750
	-243 781	-136 729
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Arvode till styrelsen	-9 900	-9 900
Löner för anställda	-69 888	-69 888
Övriga personalkostnader	-5 000	-5 000
Revisionsarvode	-400	-400
Sociala avgifter	-27 354	-26 987
	-112 542	-112 175
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-237 087	-234 082
	-237 087	-234 082

2023-12-31

2022-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

9 583 936

9 583 936

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

9 583 936

9 583 936

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-5 079 280

-4 845 198

Årets avskrivningar byggnader

-237 087

-234 082

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-5 316 367

-5 079 280

Utgående redovisat värde

Utgående redovisat värde

4 267 570

4 504 657

Redovisade värden byggnader

4 267 570

4 504 657

Fastighetsbeteckning: Lund Fries 3**Taxeringsvärde**

Värdeår

Byggnad

Mark

Totalt

Föreg år

Bostäder hyreshus

1951

21 600 000

21 600 000

43 200 000

43 200 000

21 600 000

21 600 000

43 200 000

43 200 000

Ställda säkerheter

2023-12-31

2022-12-31

Fastighetsinteckning

13 448 600

8 448 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter

13 448 600

8 448 000

Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning HSB

19 123

19 123

Skattekonto

8 988

8 684

Övrig skattefordran

2 665

0

30 776

27 807

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring

4 074

3 702

Förutbetalad kabel-TV

14 795

14 025

18 869

17 727

Not 11 KASSA OCH BANK

Sparbanken Oresund

89

89

Sparbanken Skåne

68 501

68 501

Handelsbanken

698

698

Handelsbanken

5 080 014

1 817 072

5 149 301

1 886 359

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**Låneinstitut**

Räntesats

Konv.datum

Belopp

Nästa års
amortering

Sparbanken Skåne AB

1,50%

2024-11-10

3 100 000

0

Sparbanken Skåne AB

1,49%

2024-11-10

2 700 000

0

Sparbanken Skåne AB

4,84%

2026-12-31

2 500 000

0

Sparbanken Skåne AB

4,94%

2026-12-31

2 500 000

0

Swedbank Hypotek AB

1,39%

2024-12-20

634 548

0

Swedbank Hypotek AB

1,39%

2024-12-20

358 614

19 092

Swedbank Hypotek AB

4,78%

2026-01-28

1 048 000

32 000

12 841 162

51 092

2023-12-31

2022-12-31

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	6 016 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	32 000
Lån som ska konverteras inom ett år	6 793 162
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	6 825 162
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,03%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	204 368
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	12 585 702
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	1 560	1 560
Arbetsgivaravgifter	1 633	1 633
Övriga kortfristiga skulder	0	1 163
	3 193	4 356

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	6 705	5 350
Upplupna sociala avgifter	1 681	1 681
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	74 498	32 473
Upplupna räntekostnader	11 321	8 226
Förutbetalda årsavgifter och hyror	166 772	145 719
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 000	0
	267 977	193 449

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Damir Knezevic

.....
Johannes De La Motte

.....
Jonas Rosberg

.....
Ola Obrant

.....
Sara Odén

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Åsa Lundh

Revisor vald av föreningsstämman