

Årsredovisning för

Brf Fyrbocken

716439-5886

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Fyrbocken, 716439-5886 med säte i Lund får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Brf Fyrbocken som registrerades som bostadsrättsförening 1992-05-20, Senaste ekonomiskplan är registrerad 2001-06-07 och nuvarande stadgar 2001-05-04.

Föreningen har sitt säte i Lund kommun, Skåne.

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

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Gyllenkrok 13 på adressen Magnus Stenbocksgatan 4 med yta på 1053 kvm och har 14 bostadsrätter och 1 hyresrätt.(90 kvm)

Tomten innehas med äganderätt.

Det finns en fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Söderberg och Partners.

Styrelsens sammansättning

Fredrik Andersson Ordförande
Fredrik Karlsson Kassör
Matthew Mead Ledamot
Magnus Nurmi Suppleant

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Om 2023 var året då styrelsearbetet normaliserades efter Covid mm så står föreningen och styrelsen inför förändringar igen. Ordföranden Fredrik Andersson samt suppleant Fredrik Karlsson planerar flytta vilket medför att vi behöver få in nya styrelsemedlemmar.

Finansiellt har föreningen lidit av räntehöjningar samt den stora investeringen vi gjorde i relining under 2022 vilket grävde ett stort hål i kassan. Men tack vare avgiftshöjningarna som redan genomförts kan vi nu se att kassaflödet förbättrats markant. Tillsammans med förväntade räntesänkningar ser vi ljus på föreningens finansiella status. Styrelsen ser inte ett behov av fler höjningar av avgiften. Tills vidare kommer styrelsen heller inte ta ut några arvoden i syfte att påskynda förbättringen av föreningens kassa. Hyreshöjningar för den uthyrda lägenheten kommer fortsätta i nivå med allmännyttans (LKF) årliga höjningar.

Under 2023 så har vi sett till så att alla boende har varsin låscylinder till tvättbokningstavlan (inget mer behov av fler pappersbitar!)

Under våren har vi också tagit bort mekanismen vid huvudporten som fungerade dåligt samt satt dit ett nytt kodlås. Dörren till trappuppgången till höger innanför huvudporten har gjorts något lättare att öppna.

Klinkergolvet i torkrummet släppte från grunden så vi har ett nytt golv och även väggarna blev målade. Ett fönster i Paulas lägenhet har renoverats.

Till sist så fick vi även en ny pump för spillvatten till tvättstugan då den gamla slutade fungera.

Under 2024 kommer styrelsen fortsätta arbetet med ekonomisk kontroll i syfte att fortsätta stärka föreningens ekonomi samt fortsatt underhåll av vårt hus. Vi planerar även att ta in offerter för fönsterrenovering vilket framför allt framsidan av huset är i stort behov av.

Styrelsen

Fredrik Andersson
Matthew Meade
Fredrik Karlsson

Flerårsöversikt

	2023	2022	2019	Belopp i kr 2018
Nettoomsättning	798 262	726 449	704 599	696 148
Resultat efter finansiella poster	-5 620	-546 728	20 208	-21 384
Soliditet, %	52	52	55	48
Årsavgift per kvmmed BRF	829	741	732	723
Årsavgift per kvm	758	678	669	661
Skuldsättning per kvm	4 558	4 577	4 558	4 558
Sparande per kvm	85	-423	115	67
Energikostnad per kvm	236	249	260	210
Räntekänslighet	6	7	7	7
Årsavgifter andel i % av totala intäkter	100	98	100	100

Upplysning vid förlust

Föreningens resultat för 2023 är negativt, - 5 620 kr

Finansiellt har föreningen lidit av räntehöjningar samt den stora investeringen vi gjorde i relining under 2022 vilket grävde ett stort hål i kassan. Men tack vare avgiftshöjningarna som redan genomförts kan vi nu se att kassaflödet förbättrats markant.

Förändringar i eget kapital

	Yttrefond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Vid årets början	1 215 080	4 733 271	-546 728	5 401 623
<i>Disposition enl stadgar</i>				
Avsättning	276 000	-276 000		
Balanseras i ny räkning		-546 728	546 728	
Årets resultat			-5 620	-5 620
Vid årets slut	1 491 080	3 910 543	-5 620	5 396 003

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till årsstämman förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	3 910 543
Årets resultat	-5 620
Totalt	3 904 923

styrelsen föreslår följande disposition

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar.	276 000
Balanseras i ny räkning	3 628 923
Summa	3 904 923

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	798 262	726 449
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		798 262	726 449
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-510 256	-1 105 969
Personalkostnader	4	-	39 426
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-95 275	-101 025
Summa rörelsekostnader		-605 531	-1 167 568
Rörelseresultat		192 731	-441 119
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	107	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-198 458	-105 611
Summa finansiella poster		-198 351	-105 609
Resultat efter finansiella poster		-5 620	-546 728
Bokslutsdispositioner			
Årets resultat		-5 620	-546 728

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	10 081 495	10 167 331
Inventarier, verktyg och installationer	7	18 881	28 320
Summa materiella anläggningstillgångar		10 100 376	10 195 651
Summa anläggningstillgångar		10 100 376	10 195 651
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		24 447	2 389
Övriga fordringar		13 166	1 750
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 517	25 007
Summa kortfristiga fordringar		64 130	29 146
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		154 305	114 527
Summa kassa och bank		154 305	114 527
Summa omsättningstillgångar		218 435	143 673
SUMMA TILLGÅNGAR		10 318 811	10 339 324

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Avsättningar yttre fond		1 491 080	1 215 080
Summa bundet eget kapital		1 491 080	1 215 080
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 910 543	4 733 271
Årets resultat		-5 620	-546 728
Summa fritt eget kapital		3 904 923	4 186 543
Summa eget kapital		5 396 003	5 401 623
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	4 800 000	4 800 000
Summa långfristiga skulder		4 800 000	4 800 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		-	20 000
Leverantörsskulder		35 318	4 290
Skatteskulder		1 726	2 016
Övriga skulder		-1	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		85 765	111 395
Summa kortfristiga skulder		122 808	137 701
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 318 811	10 339 324

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	192 731	-441 119
Avskrivningar	95 275	101 025
Erhållen ränta	107	
Erlagd ränta	-198 458	-105 609
	<u>89 655</u>	<u>-445 703</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	89 655	-445 703
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-34 984	-7 340
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	5 107	-43 199
Kassaflöde från den löpande verksamheten	59 778	-496 242
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-20 000	20 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-20 000	20 000
Årets kassaflöde	39 778	-476 242
Likvida medel vid årets början	114 527	590 769
Likvida medel vid årets slut	154 305	114 527

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Immateriella anläggningstillgångar:	
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Inventarier, verktyg och installationer	5

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

$$\text{(Totalt eget kapital + (100\% - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver))} / \text{Totala tillgångar}$$

Årsavgift per kvm

Årsavgifter / Totala ytan

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt

Årsavgifter / Totala ytan med upplåten bostadsrätti föreningen

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt

Totala räntebärande skulder / Den totala ytan i föreningen

Sparande per kvm

Årets resultat+avskrivningar+årets kostnadsförda planerade underhåll / Totala ytan

Energikostnad per kvm

Årets kostnad för el,vatten och avlopp/ Den totala ytan i föreningen

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder / Intäkter från avgifter

Årsavgifter andel i % av totala intäkter

Årsavgifter/ totala intäkter

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter	685 720	606 626
Årshyra	112 542	106 999
Övriga intäkter		12 824
Summa	798 262	726 449

Not 3 Rörelsekostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fjärrvärme	222 337	225 306
Vatten	25 749	36 808
Städ/ avfall	52 914	41 795
Kabel /TV	42 632	42 632
Fastighetsförsäkring	33 195	29 519
Fastighetsskatt	22 246	21 266
Rep.underhåll	54 820	94 505
Rep.underhåll periodiskt		559 638
Övriga fastighetskostnader	4 290	4 230
Redovisningstjänster	46 583	45 998
Övriga kostnader	5 490	4 272
Summa	510 256	1 105 969

Not 4 Personal

Arvoden

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden		-28 000
Revisorsarvode		-2 000
Sociala kostnader		-9 426
Summa		-39 426

Inga arvoden reserveras för 2023

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader, övriga	198 458	105 611
Ränteintäkter	-106	-2
Summa	198 352	105 609

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Byggnad	8 583 623	8 583 623
Mark	2 355 857	2 355 857
	<u>10 939 480</u>	<u>10 939 480</u>

Akkumulerade avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början	-772 149	-686 313
-Årets avskrivning enligt plan	-85 836	-85 836
	<u>-857 985</u>	<u>-772 149</u>

Redovisat värde vid årets slut

10 081 495 10 167 331

Taxeringsvärde för Gyllenkrok 14 Lund

Mark	15 200 000	15 200 000
Byggnad	12 400 000	12 400 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	91 571	91 571
Vid årets slut	<u>91 571</u>	<u>91 571</u>

Akkumulerade avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början	-63 251	-48 062
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-9 439	-15 189
Vid årets slut	<u>-72 690</u>	<u>-63 251</u>

Redovisat värde vid årets slut

18 881 28 320

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	4 800 000	4 800 000
	<u>4 800 000</u>	<u>4 800 000</u>

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	5 950 000	5 950 000

Not 10 Rapport om årsredovisningen

Rapport om årsredovisningen enligt Rex-svensk standard för redovisningsuppdrag har upprättats av Srf Auktoriserad Redovisningskonsult.

Åsa Bengtsson, Pramo Ekonomi & Data AB

Underskrifter

Lund 2024

Fredrik Andersson
Ordförande

Fredrik Karlsson
Ledamot

Matthew Mede
Ledamot