

ÅRSREDOVISNING 2022

Bostadsrättsföreningen Stadsparken i Lund

Organisationsnummer: 745000-0687





ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Stadsparken i Lund får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1936-06-15 samma år som byggnaden uppfördes.
Nuvarande stadgar registrerades 2021-12-13.

Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Lund.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1936 på fastigheten Södertull 23 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Gyllenkroks allé 19 i Lund.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal
1	4
2	2
3	5
4	7
	18

Tomtareal	1 349	kvm
Bostäder	1 324	kvm
Trädgård framsida	ca 250	kvm
Trädgård baksida	ca 600	kvm

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 19:e maj 2022, 13 medlemmar (varav två genom fullmakt) representerande 11 lägenheter av 18 (61 %) deltog.

Föreningsstämman hölls i trädgården under årets dittills varmaste kväll.

Datum för planerad ordinarie föreningsstämma under 2023 är från andra halvan av maj till början av juni.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Namn	Roll	Vald till
Björn Wahlstedt	ordförande	Ordinarie stämma 2024
Rikard Roxner	vice ordförande	Ordinarie stämma 2023
Jörgen Möller	styrelseledamot	Ordinarie stämma 2023
Lottie Norrsén	styrelseledamot	Ordinarie stämma 2024
Saniya Celay Kasumi	styrelseledamot	Ordinarie stämma 2024
Björn Nilsson	suppleant	Ordinarie stämma 2023

Av föreningen vald revisor har varit Felix Runer. Rollen som revisorssuppleant har varit vakant.

/ k.



Valberedning: Anna Merkel Möller och Ebba Gerleman.

Styrelsen har haft sex ordinarie möten samt ett konstituerande möte (2021: åtta samt ett konstituerande möte). Därtill har många beslut fattats löpande via kommunikation i styrelsens gemensamma Google Drive (s k per capsulam-beslut) som sedan formellt bekräftats vid nästa ordinarie möte.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Kraftringen	elavtal
Kraftringen	uppvärmning med fjärrvärme
VA Syd	vatten
Tele 2	kabel-TV
Tele 2	bredband
Skånsk trädgårdsservice	trädgårdsunderhåll
TKE	underhåll hissar
Five star städ	städning
HSB Skåne	ekonomisk och teknisk förvaltning
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring (fullvärde)

Enligt stadgarna åläggs bostadsrättshavarna att bekosta individuell hemförsäkring. Fr o m 2019 ingår det s k bostadsrättstillägget i föreningens fastighetsförsäkring. Bostadsrättstillägg behöver således inte tecknas av medlemmar. Medlemmarna måste dock fortfarande ha grundläggande hemförsäkring

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastigheten

För att bevara föreningens fastighet i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Vissa förbättringar (investeringar) utförs också.

En underhålls- och energiplan är framtagen och denna rullas för vart år. Planerna finns på föreningens hemsida.

Byggnaden har genomgått omfattande renoverings- och underhållsarbeten samt förbättringsarbeten under åren sedan 2011 enligt tabellen nedan. Endast större arbeten redovisas.

Normalt underhållsarbete som trädgårdsskötsel och stamspolning redovisas inte.

Föreningen har under åren 2011 -- 2021 utfört förbättringar och underhåll uppgående till ca 4 600 000 kr, dvs drygt fem gånger årsomsättningen.

2020 och 2021 utfördes ovanligt många och dyra underhållsåtgärder.

(Relining av de horisontella avloppsstammarna i källaren samt reparationer och målning av samtliga fönster utfördes till en total kostnad av nästan 2 200 000 kr.)

Under 2022 har endast löpande underhåll utförts.

Två mindre vattenläckor i taket har noterats i samband med intensiva regn med kraftig blåst.

Det tycks som om tätningarna vid genomföringar från taket till vinden läcker vid ogynnsamma vind- och nederbördsförhållanden. Bägge vattenläckorna har torkat upp.

Garantin på takbeläggningen som utfördes 2017 är 15 år medan plåtarbetena har betydligt kortare garantitid.

Under 2023 ska känsliga områden tätas.

I en fastighet som närmar sig 100 år kan dock oförutsedda reparations- och renoveringsbehov uppstå.

Bedömningen är att risken för sådana oförutsedda åtgärder minskar alltmer tack vare de utförda arbetena och ett gott underhåll.



HSB - där möjligheterna bor

Brf Stadsparken i Lund

Org nr 745000-0687

	År	Kommentar
Utfört underhåll/förbättring		
Installation av träningsutrustning.	2022	Träningsrummet är nu att likna vid ett minigym.
Byte av nödtelefon i hissen.	2022	Nytt 4G system installerat.
Renovering och relining av horisontella stammar.	2021	Reliningen bedöms hålla i minst 40 år.
Fönsterrenovering.	2021	Samtliga fönster är åtgärdade vad gäller skador och därefter målade.
Brandvarnare och utrymningsskyltar.	2021	I källaren och på vinden enligt myndighetskrav.
Vägg i tvättstugan.	2020	Vägg mellan tvätt- och torkavdelningarna för att effektivisera torkning.
Renovering och byte av horisontella avloppsstammar.	2020	Fram- och baksidan. Eftersatt underhåll medförde omfattande renoveringar.
Slipning och lackning av entrédörren och handledare.	2020	
Iordningställande av pannrummet till hobbyrum	2020	Flytspackling av golv samt målning.
Lagning och målning av tak och vägg	2020	Vid uppgången till vinden.
Omläggning av rör till/från fjärrvärmeanläggning	2019	Utfört av Kraftringen som del av deras underhållsarbete. Ingen kostnad för föreningen.
Förlängning av cykelställ på framsidan	2017	Förlängning av område med markplattor.
Omläggning av tak	2017	Nytt papptak.
Byte av armatur i trapphuset	2016	Därtill nytt kablage.
Bygge av plankvägg och grind till avfallshantering	2015	Låsbar dörr.
Hiss	2014	Nytt maskineri och säkerhetsförbättringar.
Fönster	2013	Nya fönsterbleck till fönstren mot trädgården samt målning.
Ny torktumlare	2013	
Bygge av trädäck	2013	På innergården.
Trädgård	2013	Omfattande omplantering med delvis ny gräsmatta, buskar och rabatter.
Nya läskistor	2013	I samtliga lägenhetsdörrar.
Byte elskåp i vissa lägenheter	2012	Inklusive stamledningar.
Nya tvättmaskiner	2012	
Pannrum	2012	Uppfräschning till att användas som hobbyrum.
Ny fjärrvärmeanläggning	2012	Därtill byte av samtliga termostater samt injustering av hela värmesystemet.
Installation av bastu	2012	Med duschkabin i f d mangelrummet.
Installation av vattenutkastare	2012	På framsidan av huset.
Nya trädgårdsmöbler	2012	
Cykelrum	2011	Målning samt nya cykelställ.
Nya stamledningar för el	2011	
Ny elcentral	2011	

Då energikostnaderna (fjärrvärme och el) svarar för ca 22 % av föreningens kostnader (rena transfereringar typ avgifter/kostnader för bredband är inte medräknade) är det av stor vikt att förbrukningen följs upp. Förbrukningen av fjärrvärme har varierat sedan den nya fjärrvärmeanläggningen installerades 2012. Förbrukningen sjönk omedelbart med drygt 10 % under de närmaste åren därefter. Därpå ökade den igen under några år för att under 2019 återigen minska till en nivå som ligger t o m något under den lägsta som noterats sedan den noggranna uppföljningen påbörjades 2010 (se även bilaga). Under 2022 har fjärrvärmeförbrukningen sjunkit från 176 MWh (2021) till 166 MWh (5,7 %) och likaså har elförbrukningen sjunkit från 14.082 KWh till 13.424 KWh (4,9 %). Förbrukningen jämförs även med medeltemperaturen för var månad och normalårskorrigeras i särskild uppföljning.

Kostnaderna för framför allt el har varierat och ökat kraftigt under 2022. Föreningen har rörliga avtal för elkostnaderna. Troligen har detta varit en god affär sett över de senaste 10 år, medan ett fastprisavtal sannolikt (sett i backspegeln) kunnat vara bättre under 2022. Styrelsen ska se över avtalet för framtiden. Kostnaden för fjärrvärme styrs av leverantören och är omöjlig att förhandla.

Fastigheten har alltså förbrukat något mindre energi under 2022, 135 kWh/kvm (144 kWh/kvm under 2021). Byggnaden har energiklass E enligt energideklarationen som genomfördes under 2021:

1
kr.



HSB – där möjligheterna bor

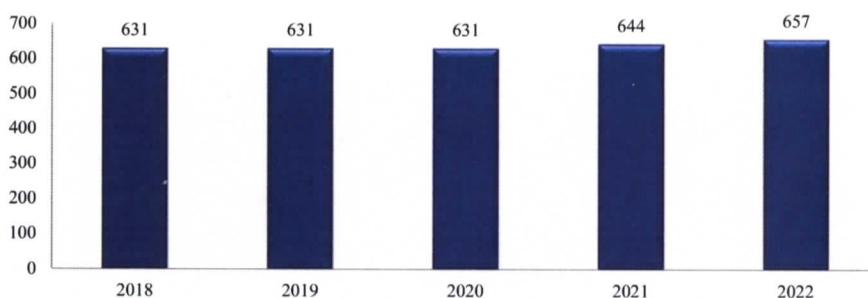
Brf Stadsparken i Lund

Org nr 745000-0687

Energiprestanda (primärenergital): 102 kWh/kvm
Referensvärde 1 (enligt nybyggnadskrav): 75 kWh/kvm
Referensvärde 2 (liknande byggnader): 129 kWh/kvm
Med hänsyn till att byggnaden är från 1936 är förbrukningen relativt sett ganska bra.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 657 kr/m² bostadslägenhetsyta.
Den för år 2022 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov av 2 %.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 3 922 991 kr.

I avgifterna ingår vatten, avlopp och värme. Avgifterna har hållits i stort sett oförändrade sedan 2011. Under 2020 genomfördes en indirekt höjning av avgifterna på 3,2 % genom att lägga TV-avgiften som en del av den obligatoriska, gemensamma internetavgiften istället för som det var tidigare, en del av årsavgiften. Föreningen tillhandahåller nu TV- och internetförbindelse (250/50) till en fast och relativt förmånlig kostnad för medlemmarna (f.n. 300 kr/månad). Med hänsyn till de kraftigt ökade kostnaderna för bredband subventionerar föreningen idag medlemmarnas internetanslutning i fastigheten. (Det är troligen så att föreningen kan tillhandahålla fast internetförbindelse i fastigheten för de flesta billigare än den enskilde medlemmen kan. Med hänsyn till den snabba tekniska utvecklingen kan detta förhållande komma att ändras. Styrelsen följer frågan.) Styrelsen kommer att justera avgiften under början av 2023.

För 2023 beslutade styrelsen, efter långa diskussioner och beräkningar, om en höjning av avgifterna med 8 %. Osäkerhetsfaktorerna är många och väl kända: Energipriser, räntor, inflation etc. Styrelsen följer noggrant utvecklingen och kommer att vidta åtgärder (läs avgiftshöjningar) om så krävs.

Åt avgifts- och taxehöjningar finns inte mycket att göra förutom att tänka på att varje besparad kWh påverkar avgifterna än mer idag än tidigare.

Ca hälften av föreningens lån skrivs om från dagens fasta, låga, räntor till rörliga under början av 2024. Övriga lån kommer att löpa med rörliga räntor till dess. Styrelsen har för avsikt att omförhandla föreningens hela lånepaket (knappt 4.000.000 kronor) i början av 2024.

Reduktion av kostnader:

Styrelsen har för 2023 reducerat nivån på serviceavtalet med Krafttringen för fjärrvärmeanläggningen från 22.000 kr/år till 6.000/år. Några medlemmar agerar jourtjänst dygnet runt för hissen (som har en tendens att stanna, och därmed låsa fast personer, med ojämna mellanrum).

En jourtryckning av servicebolaget kan kosta upp mot 10.000 kr under dyrtid.

Några medlemmar kommer att överta den löpande trädgårdsskötseln (gräs- respektive häckklippning).

Den utrustning som föreningen inköpt för detta arbete torde betala sig redan till midsommar.

Föreningen minskar därmed dessa kostnader med drygt 25.000 kr på årsbasis. (Notera att 8.000 kr i besparing motsvarar ca 1 % av föreningens kostnader.)

Utöver osäkerheterna för 2023 har ett principbeslut tagits tidigare om ett behov av en långsam höjning av avgifterna under de kommande åren 2024 - 2026. Höjningen har beslutats till 2 %.

l
kr.

Föreningen sätter inte av till underhållsfonden under 2022 och inte heller under 2023. Alternativet till avsättningar till underhållsfonden är amorteringar. Att inte sätta av medel för framtida underhåll av fastigheten är långsiktigt oansvarigt mot framtida medlemmar, men med hänsyn till de exceptionella förhållandena för närvarande anser styrelsen att detta kan accepteras. (Vid samtal med HSB:s ekonom visar det sig att mycket få föreningar sätter av till underhållsfonder idag.) Föreningen har ingen fond för inre underhåll.

Nyckeltalen för föreningens ekonomi finns i bilaga. När nyckeltalen jämförs med andra liknande föreningar framgår att föreningens ekonomi är relativt god och stabil särskilt med hänsyn till den goda standarden på fastigheten.

Väsentliga händelser

Inga väsentliga händelser utöver vad som redovisas ovan har inträffat.

Föreningen har köpt in ett träningsredskap som kompletterar redan befintlig utrustning i träningsrummet (30.000 kr). Övrig utrustning i träningsrummet är privat och har placerats där av medlemmar. Träningsrummet används flitigt av många medlemmar vilket är en besparing i den egna plånboken i förhållande till att besöka kommersiella gym förutom lättillgängligheten.

Styrelsen har beslutat att fr o m 2019-01-01 övergå till K3 som redovisningsmetod.

Det innebär att principerna för avskrivningar och det bokföringsmässiga resultatet kommer att ändras väsentligt i förhållande till 2018 och tidigare.

Föreningen har genom åren regelbundet genomfört arrangemang för att få en god gemenskap mellan medlemmarna. Tidigare har främst de två årliga trädgårdsdagarna var fokus. Under 2022 genomfördes ytterligare fyra arrangemang:

- "Vernissage" 17:e mars då bilder från de omfattande åtgärderna för avloppet och fönstren visades. Minglet övergick därefter i middag i hobbyrummet runt det dukade bordtennisbordet.
- Sista april dukade föreningen i vackert väder upp traditionell lunch på framsidan av fastigheten. Många förbipasserande gav tummen upp.
- 6:e oktober välkomnades några av de nya medlemmarna varefter bordtennisbordet i hobbyrummet återigen användes för middag.
- 15:e december tändes marschaller och eldfat på baksidan som belysning för medlemmarna att hålla upp glögg med tillbehör. Även Tomten kom på besök och delade ut brandfiltar som julklapp till medlemmarna.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	30
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	34

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 5 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 9 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.



HSB - där möjligheterna bor

Brf Stadsparken i Lund

Org nr 745000-0687

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	953	930	915	847
Resultat efter finansiella poster, tkr	-91	-102	-154	49
Soliditet, %	-12%	-8%	-9%	-5%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	657	644	631	631
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	2 963	2 963	2 208	1 452
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	47	24	18	18
Avsätt. Underhållsfond /m ² byggnadsyta	269	234	161	42

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	52 786	0	296 312	-604 653	-102 431	-357 986
Resultatdisposition enligt förenings- stämmans:						
Balanseras i ny räkning				-102 431	102 431	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			356 000	-356 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-31 582	31 582		0
Årets resultat					-91 011	-91 011
Belopp vid årets utgång	52 786	0	620 730	-1 031 502	-91 011	-448 997

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	-707 084
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-356 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	31 582
Årets resultat	-91 011
Summa till stämmans förfogande	-1 122 514

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-1 122 514
-------------------------	------------

W.



HSB - där möjligheterna bor

Brf Stadsparken i Lund

Org nr 745000-0687

Resultaträkning		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	953 306	930 222
Övriga rörelseintäkter	Not 3	-762	0
Summa rörelseintäkter		952 544	930 222
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-692 247	-716 051
Underhåll enligt plan	Not 5	-66 176	-13 688
Övriga externa kostnader	Not 6	-33 511	-47 196
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-12 487	-665
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-177 667	-225 540
Summa rörelsekostnader		-982 088	-1 003 140
Rörelseresultat		-29 544	-72 918
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		380	1 939
Räntekostnader och liknande resultatposter		-61 848	-31 452
Summa finansiella poster		-61 468	-29 513
Årets resultat		-91 011	-102 431

1 kv.



HSB - där möjligheterna bor

Brf Stadsparken i Lund

Org nr 745000-0687

Balansräkning

2022-12-31

2021-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	3 177 068	3 328 325
Inventarier och installationer	Not 10	79 229	105 639
Summa materiella anläggningstillgångar		3 256 297	3 433 964

Summa anläggningstillgångar

3 256 297 **3 433 964**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		0	3 143
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	2 320	2 317
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	23 725	24 651
Summa kortfristiga fordringar		26 045	30 111

Kassa och bank

Bank	Not 13	405 474	927 251
Summa kassa och bank		405 474	927 251

Summa omsättningstillgångar

431 519 **957 362**

Summa tillgångar

3 687 816 **4 391 325**

l
ms



HSB - där möjligheterna bor

Brf Stadsparken i Lund

Org nr 745000-0687

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	52 786	52 786
Fond för yttre underhåll	620 730	296 312
Summa bundet eget kapital	673 516	349 098

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-1 031 502	-604 653
Årets resultat	-91 011	-102 431
Summa ansamlad förlust	-1 122 514	-707 084

Summa eget kapital

	-448 998	-357 986
--	-----------------	-----------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	1 762 991	1 762 991
Summa långfristiga skulder		1 762 991	1 762 991

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	2 160 000	2 160 000
Leverantörsskulder		48 845	694 910
Aktuell skatteskuld	Not 15	2 570	1 490
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	4 892	4 529
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	157 515	125 391
Summa kortfristiga skulder		2 373 822	2 986 320

Summa skulder

	4 136 813	4 749 311
--	------------------	------------------

Summa eget kapital och skulder

	3 687 816	4 391 325
--	------------------	------------------



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. 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 skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 - 120 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Mark skrivs inte av.

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.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler.

I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

h.



HSB - där möjligheterna bor

Brf Stadsparken i Lund

Org nr 745000-0687

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
	Årsavgifter bostäder	869 904	852 876
	Hysesintäkt övrigt	3 000	3 000
	Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	64 800	64 800
	Intäkt andrahandsupplåtelse	7 389	5 976
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	8 213	3 570
		<u>953 306</u>	<u>930 222</u>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övrigt	-762	0
		<u>-762</u>	<u>0</u>
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-29 642	-16 937
	Sotning	0	-675
	El	-54 207	-40 299
	Uppvärmning	-176 529	-181 376
	Vatten	-30 006	-45 621
	Renhållning	-25 289	-23 921
	TV, bredband, iptelefoni	-69 284	-68 118
	Serviceavtal	-12 086	-23 660
	Hissar serviceavtal & besiktning	-5 268	-4 874
	Förvaltningskostnader	-220 178	-208 475
	Försäkringar	-11 948	-11 384
	Fastighetskatt	-27 342	-26 262
	Övriga driftskostnader	-30 468	-64 449
		<u>-692 247</u>	<u>-716 051</u>
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll bostäder	-1 592	0
	Underhåll tvättstuga	-34 594	0
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-29 990	-6 188
	Underhåll installationer	0	-7 500
		<u>-66 176</u>	<u>-13 688</u>
Not 6	Övriga externa kostnader		
	Övriga förvaltningskostnader	-600	-20 552
	Kostnader överlåtelse och panter	-10 821	-7 324
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 814	-1 567
	Konsulter	0	-9 675
	Förbrukningsinventarier	-20 276	-8 078
		<u>-33 511</u>	<u>-47 196</u>
Not 7	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda	Inga	Inga
	Arvode till styrelsen	0	0
	Övriga personalkostnader	-12 487	-665
		<u>-12 487</u>	<u>-665</u>
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-151 257	-151 257
	Utrangering	0	-47 873
	Installationer och inventarier	-26 410	-26 410
		<u>-177 667</u>	<u>-225 540</u>

lkr.



HSB - där möjligheterna bor

Brf Stadsparken i Lund
Org nr 745000-0687

Not 9	Byggnader och mark		2022-12-31	2021-12-31		
	Värdet utgörs av anskaffningsutgiften					
	Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år		2056			
	Ackumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader		6 809 466	5 161 034		
	Årets investering byggnader fönster		0	1 160 124		
	Årets investering byggnader VA		0	623 915		
	Årets försäljning, utrangering		22 000	-135 607		
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		6 831 466	6 809 466		
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader		-3 503 141	-3 439 618		
	Årets försäljning, utrangering byggnad		0	87 734		
	Årets avskrivningar byggnader		-151 257	-151 257		
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-3 654 398	-3 503 141		
	Utgående redovisat värde		3 177 068	3 306 325		
	Redovisade värden byggnader		3 155 068	3 306 325		
	Redovisade värden mark		22 000	22 000		
	Fastighetsbeteckning:					
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus		14 400 000	20 200 000	34 600 000	25 400 000
			14 400 000	20 200 000	34 600 000	25 400 000
	Ställda säkerheter				2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckning				4 249 000	4 249 000
	Summa ställda säkerheter				4 249 000	4 249 000
Not 10	Inventarier och installationer					
	Ingående anskaffningsvärden		319 392	319 392		
	Utgående anskaffningsvärden		319 392	319 392		
	Ingående avskrivningar		-213 753	-187 344		
	Årets avskrivningar		-26 410	-26 410		
	Utgående avskrivningar		-240 163	-213 753		
	Utgående redovisat värde		79 229	105 639		
	Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.					
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto		2 320	2 317		
			2 320	2 317		
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetalda försäkring		3 030	2 857		
	Förutbetalda kabel-TV och bredband		18 190	16 784		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 505	5 010		
			23 725	24 651		

l w.



HSB - där möjligheterna bor

Brf Stadsparken i Lund
Org nr 745000-0687

Not 13 Bank		
SEB	403 122	923 031
Collector	2 379	4 220
	<u>405 501</u>	<u>927 251</u>

Not 14 Skulder till kreditinstitut				
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB	0,91%	2024-05-28	515 265	0
SEB	0,83%	2024-03-28	935 726	0
SEB	0,91%	2024-05-28	312 000	0
SEB	4,37%	2023-06-28	160 000	0
SEB	4,27%	2023-05-28	1 000 000	0
SEB	4,36%	2023-09-28	1 000 000	0
			<u>3 922 991</u>	<u>0</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	1 762 991
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	2 160 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	<u>2 160 000</u>

Not 15 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	2 570	1 490
	<u>2 570</u>	<u>1 490</u>

Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder	4 892	4 529
	<u>4 892</u>	<u>4 529</u>

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	36 723	44 103
Upplupna räntekostnader	3 990	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	77 933	73 969
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	38 869	7 319
	<u>157 515</u>	<u>125 391</u>

Lund 23/5 2023

[Signature]
Björn Wahlstedt

[Signature]
Rikard Roxner

[Signature]
Jörgen Möller

[Signature]
Sanija Celay Kasumi

[Signature]
Lottie Norrsén

Vår revisionsberättelse har avgivits 2023-06-13

[Signature]
Felix Runer
Revisor vald av föreningsstämman

**Bostadsrättsföreningen Stadsparken i Lund
Organisationsnummer 745000-0687**

**Bilaga med nyckeltal och detaljerad information till
årsredovisning för räkenskapsåret
2022-01-01 – 2022-12-31**

Styrelsen vill i denna bilaga till årsredovisningen ge en sammanställning av de nyckeltal som anses viktiga vid bedömningen av en bostadsrättsförenings ekonomiska ställning och hur dessa nyckeltal är i vår förening.

En del av nyckeltalen blir obligatoriska att redovisa fr o m 2023 års redovisning.

I bilagan finns också mer detaljerad information på olika sätt om bl a föreningens kostnader.

Brf Stadsparken i Lund

Övriga nyckeltal (avrundade) Ytan: 1 324 kvm Intäkterna = avgifterna	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011
Intäkter avgifter: tkr	873	856	839	839	839	839	839	839	839	772	772	839
Övriga intäkter: tkr	80	74	76	8	0	0	0	0	0	0	0	0
Årets resultat före fondavsättningar: tkr	-91	-102	-154	49	95	-313	165	175	-135	-54	-303	6
Årsavgift/kvm: kr	659	647	634	634	634	634	634	634	634	583	583	634
Räntekostnader netto totalt: tkr	62	31	26	24	18	19	18	33	58	57	61	57
Räntekostnader/kvm: kr	47	23	20	18	14	14	14	25	44	43	46	43
Räntekostnader/intäkter: % Not 2)	6.5%	3.3%	2.8%	2.8%	2.1%	2.3%	2.1%	3.9%	6.9%	7.4%	7.9%	6.8%
Totala skulder (lån): tkr	3,923	3,923	2,923	1,923	1,993	2,133	2,153	2,433	2,598	2,290	2,123	2,211
Totala skulder (lån)/kvm: kr Not 3)	2,963	2,963	2,208	1,452	1,505	1,611	1,626	1,838	1,962	1,730	1,603	1,670
Totala skulder/intäkter: Kvot Not 4)	4.1	4.2	3.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.9	3.1	3.0	2.8	2.6
Avskrivningar: tkr	178	226	90	70	143	143	143	143	143	127	121	99
Driftskostnader: tkr Not 1)	692	716	638	605	498	926	465	441	718	576	412	416
Driftskostnader/kvm: kr Not 1)	523	541	482	457	376	699	351	333	542	435	311	314
Fjärrvärmekostnad totalt: tkr	177	181	165	183	209	211	192	185	180	217	165	187
Fjärrvärmekostnad/kvm: kr Not 1)	134	137	125	138	158	159	145	140	136	164	125	141
Elkostnad total: tkr	54	40	36	40	34	22	32	30	31	42	32	31
Elkostnad/kvm: kr Not 1)	41	30	27	30	26	17	24	23	23	32	24	23
Total energiförbrukning: MWh	179	190	178	182	199	205	205	193	184	202	218	218
Vattenkostnad totalt: tkr	30	46	30	36	35	27	26	25	24	17	20	19
Vattenkostnad/kvm: kr Not 1)	23	35	23	27	26	20	20	19	18	13	15	14

Brf Stadsparken i Lund

Beskrivning av nyckeltalen

Nedanstående texter är delvis hämtade från externa länkar och kompletterade med förhållandena i vår förening.

Texterna beskriver hur de olika nyckeltalen är beräknade och hur de ska bedömas.

Se även

<https://skalen.bostadsratterna.se/om-bostadsratter/analysera-din-foreningen>

<https://www.bostadsratterna.se/artiklar/2023/knepen-som-ger-dig-koll-pa-foreningens-finanser>

Vidare information kan fås på bl a denna hemsida:

borattupplysning.se/

Allmän information om redovisningsmetoder

Fr o m 2019 har HSB tagit över den ekonomiska förvaltningen (hantering av avgifter, betalningar, panter m m) och därmed hur olika poster fördelas i resultaträkningen. HSB har ett annat sätt att sammanföra drifts- och underhållskostnader än den tidigare förvaltaren (Riksbyggen). Detta innebär att det inte är möjligt att direkt jämföra över åren fram till och med 2018 med 2019 och framåt. Storleksordningarna är dock jämförbara.

Notera även att fr o m 2019 har föreningen övergått till K3 som redovisningsmetod. Det innebär att principerna för avskrivningar och det bokföringsmässiga resultatet (som direkt påverkas av hur kostnadsföringar och aktiveringar av underhållsåtgärder kan göras) kommer ändras väsentligt i förhållande till tidigare år.

Not 1) Driftskostnader

Driftskostnader innefattar de kostnader som är direkt relaterade till den dagliga driften, såsom uppvärmning, vatten och el, sophantering, städning, förvaltning etc. Driftkostnaderna varierar mycket mellan olika föreningar. Som tumregel kan sägas att driftkostnader på 250 kr/kvm och år är mycket bra, men över 450 kr/kvm och år är mycket. (Tumreglerna är från 2015.)

Not 2) Räntekostnader

Det absolut snabbaste sättet att få en uppfattning om en bostadsrättsförenings ekonomi är att titta på räntekostnaderna. Räntekostnaden är i många föreningar den allra största utgiften, och har därmed störst påverkan på månadsavgiftens storlek.

Nyckeltalet beräknas utifrån att titta på hur stor del av föreningens intäkter som går till att betala dess räntekostnader. Man dividerar alltså räntekostnaderna med intäkterna (= avgifterna).

Tumregel: Under 25 % – inga problem, över 50 % – problem.

I vår förening är kvoten 6,5 %. Med hänsyn till de ökande räntesatserna kommer denna kvot att öka. Föreningen lån omsätts från bundna räntor till löpande under 2023 – 2024. Avsikten är att under 2024 försöka få ett gynnsamt avtal för hela lånestocken.

Brf Stadsparken i Lund

Not 3) Skuldsättningsgrad

Mest korrekt och rättvisande är att räkna skuld per kvadratmeter yta. Brukar kallas belåning, eller belåningsgrad, och är ett mycket vanligt och tillförlitligt mått. Man dividerar alltså den totala låneskulden med boendeytan. Då får man ett värde som brukar ligga någonstans mellan 0 och 15 000 kr/kvm.

I vår förening har kvoten ökat under 2020 - 2021. Anledningen är två lån à 1 000 000 kr var som föreningen tagit upp för att betala för åtgärderna på avloppsstammarna och fönstren.

Med det senaste lånet taget 2021 är kvoten (dvs vår skuldsättningsgrad) per 221231 2 963 kr/kvm. Föreningen amorterade 260 000 kr i mars 2023 vilket minskar skuldsättningsgraden till 2 767 kr/kvm. En av anledningarna till att föreningen måste ta upp nya lån är att föreningen har som policy att inte ha stora belopp i kassan och har därför tidigare, liksom under mars 2023, amorterat när kassan överskridit ett visst belopp (ca 200 000 kr). En annan anledning är att föreningen har stark ekonomi och kan därför låna till förbättringar på fastigheten när de behöver utföras utan att behöva avvakta när åtgärder ska sättas in med hänsyn till likviditeten.

Not 4) Räntekänslighet

Ett bra sätt är att jämföra föreningens skulder med den totala omsättningen (= avgifterna). Det ger ett bra mått på hur skuldyngd föreningen är, dvs föreningens möjlighet att hantera sina skulder (ungefär som en privatpersons skulder i förhållande till dennes inkomst).

Detta mått är också bostadsrättsföreningens räntekänslighet. För varje procentenhet låneräntan ökar måste nämligen föreningens intäkter öka med denna faktor. T ex om räntekänsligheten är 12 i en viss förening, så innebär det att om räntan går upp 1 %-enhet så måste föreningens intäkter höjas med 12 %, åtminstone på sikt, för att ekonomin ska gå ihop. Stigande räntor och hög räntekänslighet är alltså ingen bra kombination.

Man dividerar den totala låneskulden med avgifterna.

Tumregel: Under 5 = bra, över 10 = inte bra, 15 = mycket illa!

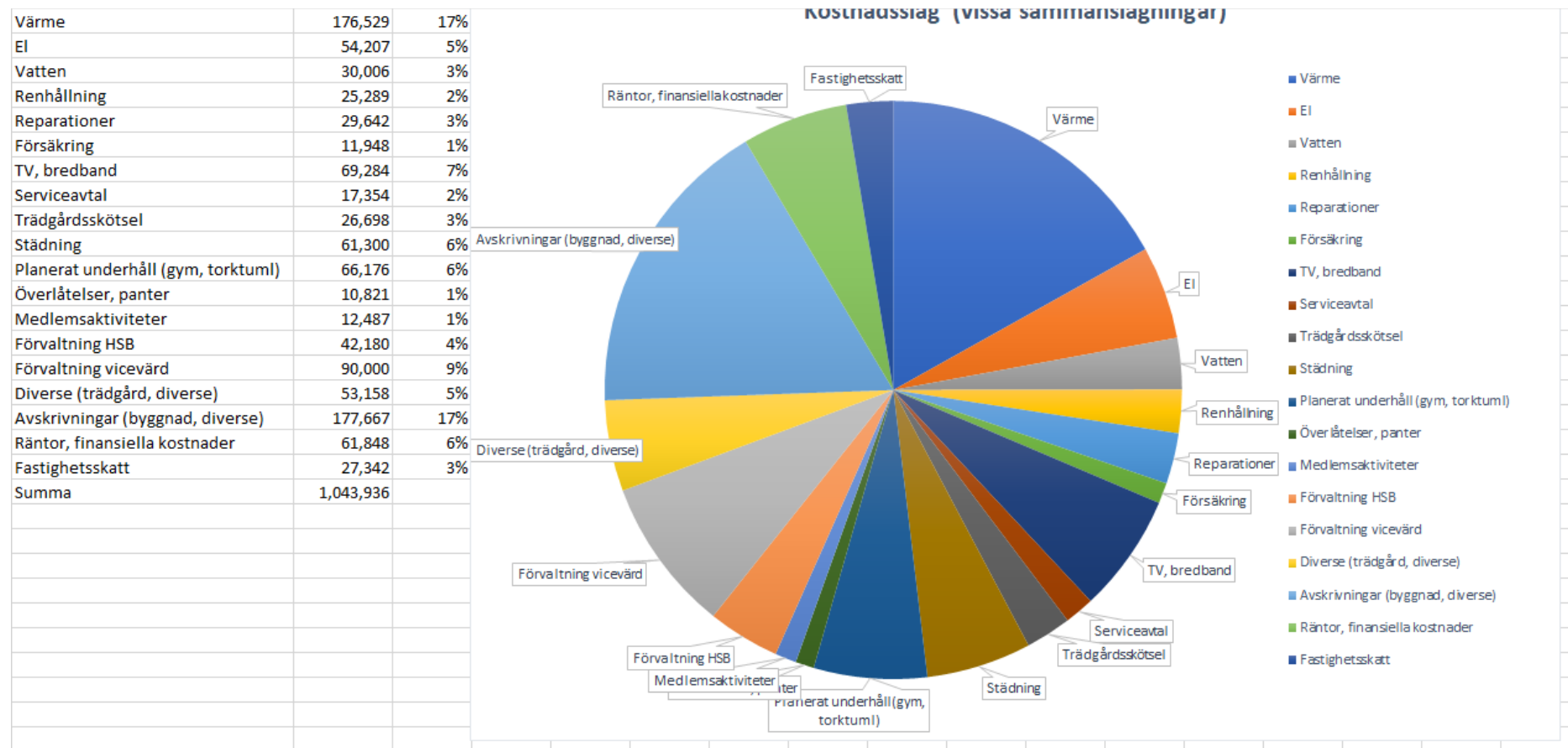
I vår förening har kvoten ökat till drygt 4 från 2020 av anledningar som diskuterats under 3) ovan.

Brf Stadsparken i Lund

Fördelning av kostnader

Tabellen och diagrammet beskriver föreningens kostnader på olika sätt.

Tabellen innehåller inte avsättningar till underhållsfonden.



Brf Stadsparken i Lund

Sammanställning över större underhållsåtgärder och förbättringar

Totalt 2011 -- 2022 (kronor)		4,659,448
Åtgärder 2022		Årets
Installation of träningsutrustning i gymmet.	29,990	
Byte av nödtelefon i hissen.	18,250	
Summa		48,240
Åtgärder 2021		Årets
Relining av horisontella stammar.	623,915	
Fönsterrenovering.	1,160,124	
Brandvarnare och utrymningsskyltar.	45,387	
Summa		1,829,426
Åtgärder 2020		Årets
Vägg i tvättstugan.	40,750	
Renovering och byte av horisontella avloppsstammar.	396,416	
Ordningställande av pannrummet till hobbyrum.	75,779	
Lagning och målning av tak och vägg.	165,750	
Slipning och lackning av entrédörren och handledare.	25,200	
Summa		703,895
Åtgärder 2019		Årets
Omläggning av rör till/från fjärrvärmeanläggningen.		
Utfört av Kraftringen som del av deras underhållsarbete.		0
Åtgärder 2018		Årets
Inga stora åtgärder.		0
Åtgärder 2017		Årets
Förlängning av cykelparkering.	44,792	
Omläggning av tak.	427,500	
Summa		472,292
Åtgärder 2016		Årets
Byte av takbelysning i trapphuset.	22,244	
Summa		22,244
Åtgärder 2015		Årets
Installation av grind till avfallsutrymmet.	12,960	
Summa		12,960
Åtgärder 2014		Årets
Renovering och förbättring av hissen.	481,250	
Summa		481,250
Åtgärder 2013		Årets
Nya fönsterbleck på baksidans fönster.	61,862	
Trädäck på baksidan.	35,400	
Diverse Åtgärder i trädgården på baksidan.	47,719	
Ny torktumlare.	21,725	
Nya låskistor.	14,740	
Summa		181,446
Åtgärder 2012		Årets
Nya elskåp i vissa lägenheter.	34,495	
Nya tvättmaskiner.	57,500	
Ny fjärrvärmeanläggning. Byte av samtliga termostater.		
Injustering av hela värmeanläggningen.	359,584	
Bastu samt vattenutkast på framsidan.	243,877	
Uppfräschning av pannrum m m i källaren.	20,000	
Nya trädgårdsmöbler.	25,350	
Summa		740,806
Åtgärder 2011		Årets
Nya cykelställ i cykelrum.	17,835	
Målning av cykelrum.	22,550	
Nya stamledningar och byte av elcentral.	126,504	
Summa		166,889

