

Årsredovisning 2022 - 2023

Brf Åsunden i Malmö

746000-5148



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Åsunden i Malmö

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31.

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

Verksamheten

Föreningen huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1955-11-15.

Säte

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Äkta förening

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

Föreningens Fastigheter

Föreningens fastigheter, som byggdes 1957, består av två åttavåningshus och tre fyraåningshus. I fastigheterna finns 269 lägenheter och 12 verksamhetslokaler. Total bostadsyta är 18 425 kvm.

Föreningen innehar med tomträtt fastigheten Hallingsborg 1 på adressen Lorensborgsgatan 7 i Malmö. Tomträttsavtalet löper på 10 år, från 2020-01-01, till en kostnad av 1 506 960 kronor per år.

Styrelsens sammansättning

Mats Hedberg	Ordförande
Jonas Gren	Suppleant
L Barbro E Lennartsdotter	Suppleant
Jesper Nilsson-Millet	Styrelseledamot
Marie Stjernfeldt	Styrelseledamot
Samuel Reneskog	Styrelseledamot

Valberedning

Bertil Ekman, Jan Gustin och Ines Pentmo..

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Camilla Bakklund	Revisor	BoRevision AB
Ingvar Andersson	Internrevisor	
Wolfgang Gerlach	Internrevisor	
Tomas Clemén	Internrevisor	Suppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-02-09.

Extra föreningsstämma hölls 2023-06-29. 1. Inhägnad av innergården 2. Nya miljöhus 3. Solceller.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2041. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utförda historiska underhåll

- 2021** ● Installation av gemensam el (IMD)
Tilläggsisolering av vind och omläggning av tak på Lorensborgsgatan 7
- 2020** ● Omläggning av tak på Lorensborgsgatan 5
Installation av nya informationstavlor inklusive bokningssystem för tvättstugor och andra bokningsbara lokaler
Renovering / uppgradering av lekplats
- 2017** ● Polerat upp trapporna
Asfalterat om nedfart till garage
Lagat läcka i garage under Dammfrivägen 52
Upprustning/komplettering av skyddsrum och skyddsutrustning

Planerade underhåll

- 2024** ● Omläggning av tak på Lorensborgsgatan 3 och Dammfrivägen 48
Genomgång / uppdatering av elsystem

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Teknisk förvaltning	Nabo
Elavtal, el och nät	E.on
Fjärrvärme	E.on
Bredband, TV och telefoni	Tele 2
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
Styr- och övervakningssystem för värme och ventilation	Nordomatic
Städning	Ultra Clean

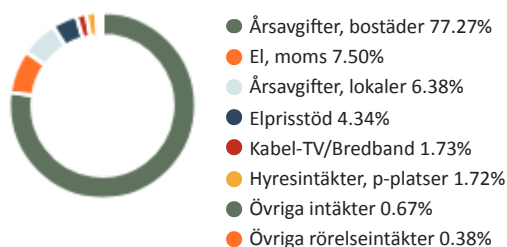
Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

På extrastämman 2023-06-29 beslutades att;

1. Delvis inhägna innergården
2. Bygga två nya miljöhus
3. Avvakta med investering i solceller

Fördelning av intäkter och kostnader



Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 355 st. Tillkommande medlemmar under året var 35 och avgående medlemmar under året var 29. Vid räkenskapsårets slut fanns det 361 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 23 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2022 - 2023	2021 - 2022	2020 - 2021	2019 - 2020
Nettoomsättning	12 785 869	11 917 533	11 331 340	11 418 656
Resultat efter fin. poster	-375 751	-361 921	-304 982	835 878
Soliditet, %	76	75	78	79
Taxeringsvärde	310 769 000	310 769 000	269 400 000	269 400 000
Bostadsyta, kvm	20 014	20 014	20 014	20 014
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	561	562	562	562
Lån per kvm bostadsyta, kr	-	-	-	-

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2022-08-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-08-31
Insatser	953 670	-	-	953 670
Upplåtelseavgifter	180 000	-	-	180 000
Fond, yttre underhåll	5 252 336	-	621 534	5 873 870
Balanserat resultat	7 207 121	-361 921	-621 534	6 223 666
Årets resultat	-361 921	361 921	-375 751	-375 751
Eget kapital	13 231 206	0	-375 751	12 855 455

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	6 223 666
Årets resultat	-375 751
Totalt	5 847 915

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 000 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-113 772
Balanseras i ny räkning	4 961 687
	5 847 915

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

Resultaträkning

1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI	NOT	2022 - 2023	2021 - 2022
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		12 813 781	11 917 533
Rörelseintäkter		634 776	41 118
Summa rörelseintäkter		13 448 557	11 958 651
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-11 516 458	-10 387 598
Övriga externa kostnader	8	-1 207 577	-847 402
Personalkostnader	9	-267 723	-270 645
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-835 927	-822 807
Summa rörelsekostnader		-13 827 685	-12 328 452
RÖRELSERESULTAT		-379 127	-369 801
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 526	8 189
Räntekostnader och liknande resultatposter		-149	-309
Summa finansiella poster		3 377	7 880
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-375 751	-361 921
ÅRETS RESULTAT		-375 751	-361 921

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-08-31	2022-08-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad	10	12 093 169	12 929 096
Pågående projekt		30 394	0
Summa materiella anläggningstillgångar		12 123 563	12 929 096
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		12 123 563	12 929 096
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		37 810	95 710
Övriga fordringar	12	3 252 068	3 247 659
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	899 437	918 093
Summa kortfristiga fordringar		4 189 315	4 261 463
Kassa och bank			
Kassa och bank		487 031	479 891
Summa kassa och bank		487 031	479 891
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 676 346	4 741 354
SUMMA TILLGÅNGAR		16 799 909	17 670 450

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-08-31	2022-08-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 133 670	1 133 670
Fond för yttre underhåll		5 873 870	5 252 336
Summa bundet eget kapital		7 007 540	6 386 006
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		6 223 666	7 207 121
Årets resultat		-375 751	-361 921
Summa fritt eget kapital		5 847 915	6 845 200
SUMMA EGET KAPITAL		12 855 455	13 231 206
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		0	-28 693
Leverantörsskulder		537 133	664 009
Skatteskulder		58 312	45 997
Övriga kortfristiga skulder		1 839 632	2 135 352
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 509 377	1 622 579
Summa kortfristiga skulder		3 944 454	4 439 244
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 799 909	17 670 450

Kassaflödesanalys

1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI	2022 - 2023	2021 - 2022
Likvida medel vid årets början	3 727 317	4 313 435
Resultat efter finansiella poster	-375 751	-361 921
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	835 927	822 807
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	460 176	460 886
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	74 172	-143 072
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-494 790	714 764
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	39 558	1 032 578
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-30 394	-1 618 696
Kassaflöde från investeringar	-30 394	-1 618 696
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	9 164	-586 118
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 736 480	3 727 317

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Åsunden i Malmö har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

Redovisning av intäkter

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

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 0,4 - 9,5 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Årsavgifter, bostäder	10 392 051	10 388 972
Årsavgifter, lokaler	858 096	858 096
Hysesintäkter, p-platser	231 976	232 186
Övriga intäkter	90 388	102 214
Kabel-TV/Bredband	232 047	213 141
Avsättning inre fond	0	-251 285
El, moms	1 009 223	374 209
Övriga rörelseintäkter	51 098	41 118
Elprisstöd	583 678	0
Summa	13 448 557	11 958 651

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2022 - 2023	2021 - 2022
Fastighetsskötsel	1 895 126	1 801 705
Besiktning och service	372 297	214 457
Städning	315 852	284 011
Trädgårdsarbete	0	45 009
Övrigt	42 041	7 104
Snöskottning	2 850	2 313
Summa	2 628 166	2 354 599

NOT 4, REPARATIONER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Reparationer	0	246 396
Bostäder	61 307	51 918
Bostäder VVS	22 719	50 958
Lokaler	9 163	0
Tvättstuga	99 325	21 940
Trapphus/port/entr	35 089	25 525
Soprum/miljöanläggning	0	16 220
Dörrar och lås/porttele	90 467	22 380
Övriga gemensamma utrymmen	0	27 108
VA	145 667	42 563
Värme	17 386	24 218
Ventilation	23 547	106 787
El	26 291	16 701
Kabel-tv/bredband	2 325	0
Hissar	34 665	12 831
Tak	0	72 375
Fasader	0	44 491
Fönster	0	2 749
Gård/markytor	0	23 286
Garage och p-platser	0	17 595
Försäkringsärende/vattenskada	281 821	39 155
Reparation p.g.a. skadegörelse	5 977	6 476
Temp. rep und eller projekt	0	-234
Summa	855 749	871 438

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2022 - 2023	2021 - 2022
Övrigt plan. UH	0	133 625
Bostäder	76 272	180 375
Källarutrymmen	37 500	0
Övriga gemensamma utrymmen	0	21 948
Fasader	0	20 580
Gård/markytor	0	21 939
Summa	113 772	378 466

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Fastighetsel	2 129 359	1 297 987
Uppvärmning	1 846 041	1 899 176
Vatten	821 516	706 540
Sophämtning	265 452	253 158
Summa	5 062 368	4 156 861

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Fastighetsförsäkringar	218 123	201 291
Skadedjursförsäkring	108 751	9 762
Självrisker	103 301	0
Tomträttsavgälder	1 563 299	1 558 889
Kabel-TV	114 960	110 530
Bredband	221 928	219 714
Fastighetsskatt	526 041	526 048
Summa	2 856 403	2 626 234

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Återbetalning elstöd	409 693	0
Förbrukningsmaterial	135 260	76 255
Övriga förvaltningskostnader	264 857	188 814
Juridiska kostnader	26 156	148 493
Revisionsarvoden	58 406	67 425
Ekonomisk förvaltning	313 204	296 645
Konsultkostnader	0	69 771
Summa	1 207 577	847 402

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Styrelsearvoden	210 000	193 200
Övriga arvoden	-3 000	12 599
Löner, arbetare	1 198	0
Sociala avgifter	59 525	64 846
Summa	267 723	270 645

NOT 10, BYGGNAD

	2023-08-31	2022-08-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	49 859 560	47 301 267
Årets inköp	0	1 618 696
Omklassificering pågående byggnation	0	939 597
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	49 859 560	49 859 560
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-36 930 464	-36 124 106
Årets avskrivning	-835 927	-806 358
Utgående ackumulerad avskrivning	-37 766 391	-36 930 464
Utgående restvärde enligt plan	12 093 169	12 929 096
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	181 369 000	181 369 000
Taxeringsvärde mark	129 400 000	129 400 000
Summa	310 769 000	310 769 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-08-31	2022-08-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	82 245	82 245
Utgående anskaffningsvärde	82 245	82 245
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-82 245	-65 796
Avskrivningar	0	-16 449
Utgående avskrivning	-82 245	-82 245
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	2 619	234
Nabo Klientmedelskonto	2 690 794	2 492 425
Borgo	558 655	755 000
Summa	3 252 068	3 247 659

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-08-31	2022-08-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	81 744	115 051
Fastighetsskötsel	123 810	120 935
Försäkringspremier	94 832	85 361
Kabel-TV	9 697	9 274
Tomträtt	502 320	502 320
Bredband	60 305	60 309
Förvaltning	26 729	24 843
Summa	899 437	918 093

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-08-31	2022-08-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	90 724	203 109
El	108 763	320 236
Uppvärmning	86 575	76 660
Vatten	76 308	0
Löner	59 435	0
Sociala avgifter	18 674	43 355
Förutbetalda avgifter/hyror	1 068 898	979 219
Summa	1 509 377	1 622 579

	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetsinteckning	26 863 000	26 863 000
varav i eget förvar	26 863 000	26 863 000

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Höjning av årsavgifterna med 8% från 2023-09-01.

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____

Ort och datum

Mats Hedberg
Ordförande

Jesper Nilsson-Millet
Styrelseledamot

Marie Stjernfeldt
Styrelseledamot

Samuel Reneskog
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

BoRevision AB
Camilla Bakklund
Revisor

Ingvar Andersson
Internrevisor

Wolfgang Gerlach
Internrevisor