

Bostadsrättsföreningen Beväringen 8

Org. nummer 769611-2452

Årsredovisning för år 2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Beväringen 8 får härmed framlägga följande årsredovisning för verksamhetsåret 2023:

Verksamhetsår

Verksamhetsåret har omfattat tiden 1 januari 2023 - 31 december 2023.

Föreningens verksamhet

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen, även kallat äkta bostadsrättsförening. Föreningen innehar fastigheten Beväringen 8 i Lund med full äganderätt till byggnad och mark. Föreningens fastighet har inte del i någon samfällighet. Föreningen har inte någon aktuell underhållsplan.

Föreningens huvudsakliga verksamhet har under året varit att upplåta bostadslägenheter åt föreningens medlemmar. Under året har åtta lägenheter varit upplåtna med bostadsrätt till föreningens medlemmar.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 april 2023.

Föreningen har under året haft en person anställd på deltid för trappstädning. Föreningen har under året varit medlem i Fastighetsägarna Syd.

Föreningen har under året genomfört två större reparationer, dels reparation av bjälklaget mellan lägenhet 5 och lägenhet 1301, dels renovering av nio av fastighetens fönster.

Årlig besiktning av fastigheten

Årlig besiktning av fastigheten har genomförts 26 december 2023. Gjorda iakttagelser har noterats i särskilt protokoll. Inga större nya observationer har gjorts.

Medlemmar

Föreningen har under året haft 11 medlemmar. Samtliga 8 lägenheter har varit representerade.

Styrelse

Styrelsen har under året bestått av Anders Holmqvist, Johan Zander, Per Zander, Emilia Wolter och Sofia Backman. Angelica Ivarsson har varit suppleant fram till årsstämman, då Rasmus Asterhed valdes till ny suppleant. Styrelsen har inom sig utsett Per Zander till ordförande. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden. Inget styrelsearvode har utgått under året.

Ekonomisk verksamhet

Sammanfattning och styrelsens kommentar

Årets resultat uppgår till **-298 732 kr**.

Upplysning vid förlust

Det stora underskottet för 2023 beror på att två stora reparationer har utförts under året. Dels reparation av bjälklaget mellan lägenhet 5 och lägenhet 1301, dels renovering av ett antal fönster. Sammantaget har kostnaden för dessa två reparationer belastat kontot för reparation av fastighet, ej löpande, med 385 279 kr. Föreningens bokföringsprinciper innebär att större planerade reparationer avskrivs direkt mot årets resultat. Detta kan orsaka stort negativt resultat enskilda år. Årsavgifterna är satta så att de ger täckning för löpande utgifter och även ger utrymme för visst sparande, se nyckeltalet "Sparande per kvadratmeter" under Ekonomiska nyckeltal på sidan 8.

Övriga kommentarer

För fönsterrenoveringen har även behållningen på fonden för yttre underhåll (före årets avsättning), 151 041 kr, utnyttjats, enligt beslut på årsstämman 23 april 2023. Denna del av kostnaden belastar inte årets resultat.

Kostnaderna för löpande underhåll har varit ca 31 000 kr lägre än budget. Dessa utgifter kan variera stort mellan åren men styrelsen har valt att minska budgeten för denna post för 2024 med 4 000 kr till 56 000 kr. Räntekostnaderna har under året uppgått till 76 780 kr, vilket är 2 780 kr mer än budgeterat. Kostnaderna för el, VA och renhållning har däremot varit 7 604 kr lägre än budget. Kostnaderna i övrigt har varit ungefär i nivå med budget. Inför 2024 förväntas ökande räntekostnader. Styrelsen har därför beslutat att höja årsavgiften med 9,98 % för år 2024.

Styrelsen har beslutat föreslå stämman att en avsättning om 48 000 kr görs för 2023 till fonden för yttre underhåll. Detta utgör den stadgeenliga minimiavsättningen. Fonden för underhåll uppgår till 48 000 kr efter avsättningen i och med att tidigare behållning har utnyttjats för fönsterrenoveringen under året. Föreningens banktillgodohavanden uppgick vid årets slut till 348 019 kr.

Föreningens lån uppgick vid årets början till 3 300 000 kr och vid årets slut till 3 150 000 kr. Ett lån har amorterats med 150 000 kr i januari 2023.

Resultaträkning 2023-01-01 - 2023-12-31

	not	Resultat 2301-2312	Resultat 2201-2212
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter medlemmar		503 160	493 068
Summa rörelsens intäkter		503 160	493 068
Rörelsens kostnader			
Städning och fastighetsskötsel	1	-16 578	-16 319
Löpande underhåll		-29 977	-33 429
Reparation av fastighet, ej löpande	2	-385 279	0
El och VA	3	-47 330	-54 188
Renhållning		-20 066	-17 934
Uppvärmning		-128 783	-119 158
Fastighetsförsäkring		-19 093	-20 852
Administration (inkl. kabel-TV)	4	-28 692	-25 089
Juridisk hjälp		-1 850	-1 850
Fastighetsskatt		-12 712	-12 642
Avskrivning byggnad	5	-35 752	-35 752
Summa rörelsens kostnader		-725 112	-337 213
RÖRELSERESULTAT		-221 952	155 855
Resultat från finansiella inv.			
Räntekostnader	6	-76 780	-55 688
Summa resultat från finansiella inv.		-76 780	-55 688
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-298 732	100 167
Inkomstskatt		0	0
ÅRETS RESULTAT		-298 732	100 167

Balansräkning 2023-12-31

	not	Utgående balans 2023-12-31	Utgående balans 2022-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader		1 800 863	1 800 863
Ack. avskrivning på byggnader	5	-692 544	-656 792
Mark		1 652 137	1 652 137
Maskiner och andra tekniska anl.		131 617	131 617
Ack. avskr.maskiner/andra tekn. anl.		-131 617	-131 617
Summa materiella anläggningstillgångar		2 760 456	2 796 208
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLG.		2 760 456	2 796 208
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Förutbet. kostnader och upplupna intäkter	7	25 879	24 922
Andra kortfristiga fordringar		0	0
Summa kortfristiga fordringar		25 879	24 922
Kassa och bank		348 019	904 928
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLG.		373 898	929 850
SUMMA TILLGÅNGAR		3 134 354	3 726 058

	not	Utgående balans 2023-12-31	Utgående balans 2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		1 801 762	1 801 762
Medlemmars kapitaltillskott		2 210 000	2 210 000
Upplåtelseavgifter		2 249 833	2 249 833
Fond för yttre underhåll		48 000	151 041
Balanserat resultat		-6 257 698	-6 269 491
Summa bundet eget kapital		51 897	143 145
Fritt eget kapital			
Föregående års resultat		100 167	59 793
Årets resultat		-298 732	100 167
Summa fritt eget kapital		-198 565	159 960
SUMMA EGET KAPITAL		-146 668	303 105
Långfristiga skulder			
Skulder, lån 494756		1 200 000	1 200 000
Skulder, lån 842275/564211		750 000	900 000
Skulder, lån 402785		1 200 000	1 200 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		3 150 000	3 300 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skatteskuld		25 629	25 079
Upplupna kostnader och förutbet. intäkter	8	105 393	97 874
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		131 022	122 953
SUMMA EGET KAPITAL & SKULDER		3 134 354	3 726 058
Ställda panter och ansvarsförbindelser			
Pantbrev å fastigheten		3 400 000	3 400 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga
Taxeringsvärde			
Mark		8 000 000	8 000 000
Byggnad		8 000 000	8 000 000
Summa		16 000 000	16 000 000

Noter till resultat- och balansräkning

Not 1: Omfattar konton:

5161 Städning	-30	
7010 Löner till anställda	-12 600	
7510 Lagstadgade sociala avgifter	-3 948	
Summa:	-16 578	

Not 2: Fördelning av kostnader för reparation, ej löpande:

Bjälklagsreparation	-227 882	
Fönsterrenovering	-157 397	
Summa:	-385 279	

Not 3: Omfattar konton:

5020 El för belysning	-20 875	
5140 Vatten och avlopp	-26 455	
Summa:	-47 330	

Not 4: Omfattar konton:

6213 Kabel-TV	-11 340	
6420 Revisionsarvoden	-4 500	
6490 Övriga förvaltningskostnader	-800	
6560 Serviceavg. till branschorg.	-8 475	Fastighetsägarna Syd
6570 Bankkostnader	-3 077	
6982 Föreningsavgifter	-500	Fastighetsägarna Syd
Summa:	-28 692	

Not 5: Avskrivning byggnad. Byggnaden avskrivs på 50 år.

Kvarvarande avskrivningstid (före årets avskrivning): 32 år.

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 800 863	1 800 863
Årets anskaffningsvärde	0	0
Akkumulerade avskrivn. tidigare år	-656 792	-621 040
Årets avskrivning	-35 752	-35 752
Bokfört byggnadsvärde	1 108 319	1 144 071

Not 6: Omfattar konton:

8407 Ränta lån 842275 / 564211 (lånet har bytt nummer)	-32 673
Lån i Stadshypotek AB. Ränta med 3 mån. bindningstid	
Lånebelopp 1 000 000 kr	
Återstående skuld 750 000 kr	
Lånet upptaget 2012-03-30	
8414 Ränta lån 494756	-31 800
Lån i Stadshypotek AB. Ränta med 3 års bindningstid	
Ränta 2,65 %	
Lånebelopp 1 200 000 kr	
Lånet upptaget 2022-03-30	
8417 Ränta lån 402785	-12 120
Lån i Stadshypotek AB. Ränta med 3 års bindningstid	
Ränta 1,01 %	
Lånebelopp 1 200 000 kr	
Lånet upptaget 2021-03-30	
8423 Kostnadsräntor skatter och avgifter.	-187
Summa:	-76 780

Not 7: Omfattar följande poster:

1730 Fastighetsförsäkring för 2024	22 902
1790 Kabel-TV-avgift för januari-mars 2024	2 977
Summa:	25 879

Not 8: Omfattar följande konton:

2710 Personalskatt	315
2941 Upplupna lagstadgade sociala avg.	329
2960 Upplupna räntekostnader	12 405
2971 Förutbetalda årsavgifter för 2024	44 290
2990 Övriga upplupna kostn/förutbet. int.	48 054
Summa:	105 393

Kassaflödesanalys för 2023

DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN

Rörelseresultat	-221 952
Avskrivningar	35 752
Erlagd ränta	-76 780
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-262 980
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	
Ökning av rörelsefordringar	-957
Ökning av rörelseskulder	8 069
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-255 868

INVESTERINGSVERKSAMHETEN

Uttag fond för yttre underhåll, fönsterrenovering	-151 041
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-151 041

FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Amortering av lån	-150 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-150 000

Årets kassaflöde	-556 909
Likvida medel vid årets början	904 928
Likvida medel vid årets slut	348 019

Ekonomiska nyckeltal

Nyckeltal	Budget 2024	2023	2022	2021	2020	Enhet
Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	691	628	616	616	616	Kr
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkterna	100	100	100	100	99,4	%
Skuldsättning per kvadratmeter	3 935	3 935	4 122	4 122	4 118	Kr
Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	3 935	3 935	4 122	4 122	4 247	Kr
Sparande per kvadratmeter	105	149	170	119	28	Kr
Räntekänslighet	5,69	6,26	6,69	6,69	6,90	%
Energikostnad per kvadratmeter	230	220	217	213	193	Kr

Boytan upplåten med bostadsrätt uppgår till 800,6 m². Till och med år 2020 var en lokal på 25 m² upplåten med hyresrätt.

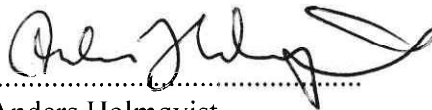
I föreningens årsavgifter ingår vatten och värme, samt kabel-TV basutbud. Hushållsel ingår inte i årsavgiften.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Beväringen 8

Lund den 29 januari 2024



Per Zander



Anders Holmqvist



Johan Zander



Emilia Wolter



Rasmus Asterhed

Revisionspåteckning

.....



Janna Larsson

Revisionsberättelse

Till årsstämman i

BRF Beväringen 8

Organisationsnummer 769611-2452

Undertecknad av årsmötet utsedd revisor får härmed efter verkställd revision av föreningens räkenskaper för år 2023 avge följande revisionsberättelse.

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Beväringen 8 för räkenskapsåret 2023. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om redovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Jag har tagit del av föreningens årsredovisning och granskat räkenskaperna och andra handlingar som lämnar upplysningar om föreningens ekonomi och styrelsens förvaltning. Föreningens räkenskaper har siffergranskats och därmed befunnits i mycket god ordning och korrekt verifierade. Föreningens balansräkning och resultaträkning för 2023 överensstämmer med föreningens räkenskaper.

Min granskning har inte get anledning till anmärkning i avseende på redovisningshandlingar, föreningens redovisning eller inventering av dess tillgångar och skulder.

Styrelsen har under året fått full kontroll över intäkter och kostnader och upprättat ekonomiska rutiner för verksamheten.

Jag föreslår därför

- att balans- och resultaträkning för år 2023 fastställs
- att uppkommen resultat balanseras i ny räkning
- att ansvarsfrihet beviljas styrelsen för år 2023

Höör den 21/2 2024



Janna Larsson
av årsmötet vald revisor