

# Årsredovisning

för

## BRF Serven

747000-0592

Räkenskapsåret

2023

### **innehållsförteckning**

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-12
Underskrifter	12

Styrelsen för BRF Serven får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

#### Allmänt om verksamheten 2023

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1959-01-15

##### Fakta om vår fastighet

Föreningen äger byggnad och mark med beteckningen:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ugglan 3	1959	Trelleborg

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Trygg Hansa.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Fastighetens värdeår är 1960.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 894 kvadratmeter, varav 738 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 156 kvadratmeter utgör lokalyta.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening.

##### Lägenhet och lokaler

Föreningen upplåter 11 lägenheter med bostadsrätt.

##### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 st
2 rok	2 st
3 rok	7 st

### **Förvaltning**

Avtal  
Ekonomisk förening

Leverantör  
Ludvig & Co

### **Skatter och avgifter:**

Taxeringsvärdet för fastigheten är 9 437 000 kronor.

Fastighetsavgiften blir 1 589 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark. För lokaldelen blir fastighetsskatten 2 710 kronor.

Föreningen har sitt säte i Trelleborg

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Föreningen har bl a utfört följande åtgärder under 2023:

Bytt anslagstavla entrén (till större)

Satt in låsbyglar för tvätt- och torkrum samt monterat nytt tvättbokningssystem.

Byte av pump i varmesystem samt genomför isolering av ror i pannrum.

Ytrenoivering av entrédörr.

Switch för Telianät utbytt.

Belysningsåtgärder vid entrédörr samt vid nedfart mot garage.

Bytt ansvarig för trappstädning.

Ersatt inhyrd firma (TTA) avs. gården skötsel och ersatt med vår-/höststädning samt anlitat person med ansvar för löpande trädgårdsskötsel.

Gjort tvättmaskinsservice och reparationer.

Föreningen har ingen uppdaterad underhållsplan.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 11 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 0 st överlåtits under året.

### **Styrelsen**

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Jerrie Kristiansson

Styrelseledamot, Ordförande, Kassör, Sekreterare

Tilda Holst

Styrelseledamot

Ozcan Aytuglu

Styrelseledamot

Anette Hagen

Suppleant

Göran Modin

Suppleant

Valberedning utgörs av styrelsens suppleanter.

Styrelsen har under året avhållit 7 st. protokollförda sammanträden.

### **Revisor**

Tommy Andersson

Ordinarie intern revisor

### **Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-02.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	596	551	518	506
Resultat efter finansiella poster	22	-66	21	-10
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	808	747	703	685
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 882	2 950	1 606	1 646
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 491	3 573	1 993	1 994
Sparande per kvm (kr/kvm)	109	8	69	119
Räntekänslighet (%)	4	5	3	3
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	210	266	249	226
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	98	100	100	100

### Förändringar i eget kapital

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Reserv-fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	42 700	84 508	-323 739	-66 242	-262 773
Avsättning yttre fond		28 311	-28 311		0
Disposition av föregående års resultat:			-66 242	66 242	0
Årets resultat				17 379	17 379
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>42 700</b>	<b>112 819</b>	<b>-418 292</b>	<b>17 379</b>	<b>-245 394</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-418 291
årets vinst	22 023
	<b>-396 268</b>

behandlas så att avsattes till fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	28 311
	-424 579
	<b>-396 268</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Arsavgifter och hyror	1	596 046	551 354
Övriga intäkter		10 262	0
		<b>606 308</b>	<b>551 354</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	2	-80 106	-108 288
Fastighetsavgift/skatt		-20 189	-19 419
Driftskostnader	3	-241 011	-250 969
Ovriga kostnader	4	-67 791	-84 068
Personalkostnader	5	-21 552	-17 857
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-75 726	-73 692
		<b>-506 375</b>	<b>-554 293</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>99 933</b>	<b>-2 939</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga räntetäkter och liknande resultatposter	6	1 750	112
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-79 660	-63 415
		<b>-77 910</b>	<b>-63 303</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>22 023</b>	<b>-66 242</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>22 023</b>	<b>-66 242</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>22 023</b>	<b>-66 242</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	2 156 677	2 232 403
Inventarier, verktyg och installationer	9	0	0
		<b>2 156 677</b>	<b>2 232 403</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 156 677</b>	<b>2 232 403</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		2 239	3 504
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		21 843	16 438
		<b>24 082</b>	<b>19 942</b>
<i>Kassa och bank</i>		264 387	252 333
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>288 469</b>	<b>272 275</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 445 146</b>	<b>2 504 678</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		42 700	42 700
Fond för yttre underhåll		112 819	84 508
		<b>155 519</b>	<b>127 208</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-418 291	-323 739
Arets resultat		22 023	-66 242
		<b>-396 268</b>	<b>-389 981</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-240 749</b>	<b>-262 773</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10		
		2 515 549	2 588 885
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 515 549</b>	<b>2 588 885</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10		
Leverantörsskulder		60 836	48 336
Aktuella skatteskulder		47 027	41 057
Ovriga skulder		1 038	268
		1 351	1 455
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	60 094	87 450
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>170 346</b>	<b>178 566</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 445 146</b>	<b>2 504 678</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		22 023	-66 242
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		75 726	73 692
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>97 749</b>	<b>7 450</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-4 140	-10 976
Förändring av leverantörsskulder		5 970	9 177
Förändring av kortfristiga skulder		-26 689	10 207
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>72 890</b>	<b>15 858</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-1 229 833
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-1 229 833</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		0	1 250 000
Amortering av lån		-60 836	-48 336
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-60 836</b>	<b>1 201 664</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>12 054</b>	<b>-12 311</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		252 333	264 644
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>264 387</b>	<b>252 333</b>



## Noter

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3), samt uppdatering av nya regler enligt BFNAR 2023:1. För att möjliggöra meningsfull jämförelse med föregående år har samtliga poster i resultaträkningen, balansräkningen, kassaflödesanalys samt noter räknats om för jämförelseåret.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	2,5 - 50%
Inventarier och verktyg	20%

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt

Årsavgift / 738 kvadratmeter lägenhetsyta

Skuldsättning per kvm

Utgående balans på lånekontot / 894 kvadratmeter lägenhetsyta

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt

Utgående balans på lånekontot / 738 kvadratmeter totalyta

Sparande per kvm

Resultat+avskrivningar+planerat underhåll / 894

Räntekänslighet

Utgående balans på lånekontot / årsavgifterna

Energikostnad /kvm

Kostnad för uppvärmning, el, vatten / 894

Årsavgifterna andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna / totala rörelseintäkter

### Not 1 Årsavgifter och hvrer

	2023	2022
Hysesintäkter	516 422	475 632
Hyra garage	57 609	51 050
Trädgårdsskötsel	22 032	24 672
Öresutjämning	17	0
Ovriga ersättningar och intäkter	10 262	0
	<b>606 342</b>	<b>551 354</b>

### Not 2 Reparationer

	2023	2022
Rep. lägenheter	0	6 899
Fastighetsförbättringar	0	12 232
Skötsel yttre miljö	21 591	50 259
Rep. tvättstuga	25 061	3 072
Rep. VVS	26 500	35 825
Rep. Lås	6 954	0
	<b>80 106</b>	<b>108 287</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Ovriga fastighetsutgifter	1 942	7 177
El	31 265	42 116
Fjärrvärme	119 828	128 816
Vatten	36 979	29 951
Sophämtning/renhållning	26 275	23 479
Digital TV	1 516	1 516
Fastighetsförsäkring	19 609	17 718
Ersättningar revisor	2 000	0
Städning och renhållning	828	0
Förbrukningsmaterial	769	0
	<b>241 011</b>	<b>250 773</b>

### Not 4 Övriga kostnader

	2023	2022
Kreditförsäljningskostnader	1 805	1 224
Kontorsmaterial	775	523
Redovisningstjänster	64 080	52 846
Bankkostnader	99	5 900
Ovriga externa kostnader	60	23 575
Representation	972	0
	<b>67 791</b>	<b>84 068</b>

### Not 5 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Löner till kollektivanställda	16 400	14 784
Semesterlöner till kollektivanställda	0	792
Lagstadgade sociala avgifter	5 152	1 587
Ovriga personalkostnader	0	694
	<b>21 552</b>	<b>17 857</b>
<b>Restera löner, ersättningar och sociala kostnader</b>	<b>21 552</b>	<b>17 857</b>

### Not 6 Övriga ränteintäkter

	2023	2022
Ränteintäkter från omsättningstillgångar	1 664	107
Skattefria ränteintäkter	86	5
	<b>1 750</b>	<b>112</b>

### Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader för långfristiga skulder	79 660	59 379
Räntekostnader för kortfristiga skulder	0	4 036
	<b>79 660</b>	<b>63 415</b>

### Not 8 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 000 817	1 770 984
Inkop	0	1 229 833
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 000 817</b>	<b>3 000 817</b>
Ingående avskrivningar	-777 354	-703 662
Årets avskrivningar	-75 726	-73 692
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-853 080</b>	<b>-777 354</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 147 737</b>	<b>2 223 463</b>
Taxeringsvärden byggnader	6 404 000	6 404 000
Taxeringsvärden mark	3 033 000	3 033 000
	<b>9 437 000</b>	<b>9 437 000</b>

### Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingaende anskaffningsvärden	52 245	52 245
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>52 245</b>	<b>52 245</b>
Ingaende avskrivningar	-52 245	-50 77
Årets avskrivningar		-1 490
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-52 245</b>	<b>-52 245</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 10 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 2 576 385 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Ovriga skulder till kreditinstitut	2 515 549	2 588 885
	<b>2 515 549</b>	<b>2 588 885</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Ovriga skulder till kreditinstitut	60 836	48 336
	<b>60 836</b>	<b>48 336</b>

### Not 11 Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostnader Fjärrvärme	15 480	17 986
Uppl kostnader el	2 841	4 927
Uppl kostnader vatten	0	2 606
Uppl kostnader sophämtning	0	1 612
Upplupna räntekostnader	9 965	10 063
Ovriga upplupna kostnader	0	20 263
Förutbetalda hyresintäkter	31 809	29 993
	<b>60 095</b>	<b>87 450</b>

**Not Rapport om årsredovisningen**

Rapport om årsredovisningen enligt Rex - Svensk standard för redovisningsuppdrag har upprättats av SRI  
Auktoriserad Redovisningskonsult: Inger Hansson, Ludvig & Co

Trelleborg

Jerrie Kristiansson  
Ordförande, styrelseledamot

Özcan Aytugtu  
Styrelseledamot

Eida Hoist  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Tommy Andersson  
Revisor