

Brf Stinsen 8

Årsredovisning 2022

BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för
Brf Stinsen 8
769614-0453
Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-16
Underskrifter	17

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Stinsen 8, 769614-0453, med säte i Lund kommun, får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden samt att tillgodose gemensamma intressen och behov. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-03-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-09-13 och nuvarande stadgar registrerades 2020-09-23 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Patrik Nilsson	Ordförande	2023
Ann-Cathrine Berggren	Ledamot	2023
Sebastian Waga	Ledamot	2023
Viktoria Waga	Ledamot	2023
Erik Stålhandske	Ledamot	2023

Styrelsesuppleanter

Kasper Bonnevier Dudzik	Suppleant	2023
Marc Antony Haddad	Suppleant	2023

Revisor

Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor
------------------	----------------------

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lund Stinsen 5 i Lunds kommun med därpå uppförd byggnad med 26 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden är uppförd 1945. Fastighetens adress är Byggmästaregatan 8 A-C.

Föreningen upplåter 25 lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenhet, 1 lokal, 3 förråd samt 16 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
1	9	9	7

Total tomtarea:	2 359 kvm
Total bostadsarea:	1 536 kvm
- varav bostadsrättsarea:	1 461 kvm
- varav hyresrättsarea:	75 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-12-13.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning
Tant Klorofyll
E.ON
Kraftringen
Anticimex
VA-SYD
Lunds Renhållningsverk
Kraftringen

Ekonomisk förvaltning
Städning
Elavtal avseende volym
Fjärrvärme
Skadedjursbekämpning
Vatten och avlopp
Avfallshantering
Serviceavtal värmesystem

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 20 073 kr planerat underhåll för 526 958 kr. Underhållskostnader specificeras närmare i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2019-04-05.

Enligt budget avsätts det 300 000 kr 2022 för kommande års underhåll, detta motsvarar 189 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 15 maj 2022. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Bostadsrättsföreningen grundades 2006 i syfte att ombilda fastigheten Stinsen 5 till en bostadsrättsförening, vilket skedde den 4 november 2019 när föreningen köpte fastigheten av Sven Rådeberg.

Styrelsearbetet:

Under 2022 så har styrelsen fortlöpande haft protokollförda möten när så varit påkallat. Under året har ledamot Erik Stålhandske och suppleant Elina Carlstein flyttat från huset. Styrelsen tackar å föreningens vägnar dem för deras insatser för föreningen.

Medlemmar och hyresgäst

Stinsen 5 innehåller i dagsläget 25 bostadsrätter, en blivande bostadsrätt samt en hyreslägenhet. Under året har styrelsen förhandlat om underhåll av lägenheten, standardförbättringar, hyreshöjning och kommit överens att som princip följa den gamla förhandlingsgången som fanns under förra ägarens tid, d.v.s. att hyreshöjningarna följer det generella avtalet som träffas mellan Hyresgästföreningen och Lunds kommunala bostäder, medan ev. standardhöjande åtgärder följer den norm som tillämpas av bl.a. förbundet Fastighetsägarna Sverige.

Året kännetecknas av en stor rotation i medlemsleden, inte mindre än åtta bostäder har bytt ägare. I februari flyttade Mia Halme-Tuomisaari in i B1302 och vi tog avsked av Charlotte Agardh och Joakim Öhman. Frida Larsson lämnade B1301 för sin gamla hemstad Varberg och Caroline Nilsson flyttade in under sommaren. Vår styrelseledamot Erik Stålhandske drabbades även han av hemlängtan och flyttbilen gick tillsammans med Julia till Lomma i september, Mark Hanlon flyttade in i en nyrenoverad A1102. En kort tid senare plockade suppleant Elina Carlstein och Fanny med familj ned namnskyften för en större lägenhet i Lund. I stället hälsade vi Ulrika Björk välkommen i A1001.

Vasko Stavreski följde trenden och överlämnade nycklarna till Anna och Mattias Hedelius till C1201, det är dock möjligt att Vasko gör comeback i C1401 under 2023. Lägenheten tvärsöver bytte kort därefter händer när Ousmane Touré flyttade några kvarter och Otto Nordblom tog över C1202. Ett stenkast in i 2023 lämnar familjen Pihl över nycklarna till Rikard Heberling och Naja Boding Björnsson. Björn Pihl har dock fortfarande hand om webbhotellet som föreningens hemsida ligger på och håller den uppdaterad.

Sopor och säkerhetsdörrar

I samband med det stora vägarbetet där Byggmästaregatan breddades tog kommunen tillbaka en del mark som tidigare använts av fastigheten och det planterades flera träd framför huset. Vi fick dock ta bort cykelställ och sex stycken parkeringsplatser. I samband med detta sade vi upp de externa som hyrde parkeringsplats av oss för att i första hand kunna tillhandahålla bilparkering åt medlemmar och boende i huset. I samband med vägarbetet förstördes uppenbarligen boplatserna för traktens råttor varav två tog sin tillflykt till våran källare med ett visst mellanrum. Anticimex avhyste emellertid snyltgästerna tämligen omgående.

Under 2022 har medlemmarna genom en gemensam upphandling installerat nya säkerhetsdörrar och föreningen har införskaffat tipptopp dörrar ner till källaren. Detta gör att man inte längre hör konversationer i trapphuset eller ens från grannen, brandsäkerheten har ökat och draget har minskat i lägenheterna. Styrelsen avser att utvärdera om detta får någon biverkan i form av sämre självdrag eftersom vissa lägenheter tycks ha plomberade ventilationskanaler som i allmänhet sitter under fönstren. Ett besök av en ventilationsexpert ger vid handen att risken för mögelbildning ökar. Därför tänker styrelsen genomföra en OVK (obligatorisk ventilationskontroll) under 2023 och eventuellt öppna upp ventilationen igen. De har förmodligen pluggats för att höja temperaturen i lägenheten, men bostäderna är byggda för självdrag och i och med de förbättringar som genomfördes av värmecirkulationen i samband med stambytet finns det ingen anledning att ha ventilationen stängd. Stambytet och de nya badrummen som byggdes under 2020-2021 har visat hålla hög kvalitet och få saker har behövt åtgärdas i lägenheterna. Ett rör visade sig hålla dålig lutning i barnvagnsgaraget, vilket upptäcktes av en besökande polsk rörläggare, men det åtgärdades snabbt och ackurat av en tillskyndande rörmokare från Klimat80.

Samhällsekonomin gör sig påmind

Under året förändrades det ekonomiska läget tämligen radikalt. Vi noterade det högst påtagligt när priset på nya entrédörrar ökade från 79.000,- till 220.000,- (den billigaste offerten) över en natt i februari. Styrelsen sköt upp införskaffandet av nya entrédörrar och lät laga de befintliga. Planen är annars att när de gamla blir funktionsodugliga och de ekonomiska förutsättningarna finns införskaffa nya entrédörrar som går i stil med originaldörrarna från 1945 (fast i bättre materiel), något som

vitsordas från ansvariga myndighetspersoner.

Det förändrade ekonomiska läget märktes även av på föreningens ekonomi genom ett kraftigt förändrat ränteläge när centralbanker världen över höjde räntan för att bekämpa inflationen, så också vår riksbank, vilket gjorde att låneräntorna ökade kraftigt under hösten 2022. Till följd av Ukrainakriget skenade även elpriserna. Vår ekonomiske förvaltare Bredablick rekommenderade därför styrelsen att höja avgifterna med 15 %, vilket genomfördes per 1 januari 2023, för nästa år, och om inte det ekonomiska läget i landet förbättras höja med 10 % vid 1 januari 2024. Detta är betydligt mindre än de sniithöjningar på 25 % som Bredablick rekommenderat sina andra föreningar och bottnar i att Stinsens ekonomi i grunden är god. Styrelsen följer noggsamt föreningens ekonomi med regelbundna redovisningar samt hur läget förändras på bostadssektorn i stort.

Vindsvåningsprojektet hamnade på is

I januari 2023 kommer bygglov för vindsvåningsprojektet att gå ut. Vi har dock genom projektledare Mikael Persson på SIGMA tagit fram konstruktörsritningar som blir bilagor till de ritningar som arkitekt Tomas Lauri tagit fram, vilket gör att vi under 2023 söker nytt bygglov.

Anledningen att projektet ännu inte kommit igång beror på att de saltade offerter som lämnades på vindsvåningsprojektet (5,2 respektive 5,8 miljoner + tillkommande) och de andra firmorna som tittade på projektet valde att inte räkna på det. Offerterna lämnade för liten marginal, mäklare uppskattade kunna sälja de fyra nya vindslägenheterna för runt 1,8 miljoner kronor styck.

Eftersom vindsvåningsprojektet är ett engångstillfälle för föreningen så beslutade styrelsen att försöka maximera inkomsten genom att avvakta gynnsammare läge. Byggbranschen var överhettad, materialkostnaderna skenade på grund av kriget i Ukraina och en kraftigt ökande inflation. Dessutom har priset på bostadsrätter sjunket under året, både i Lund och i fastigheten. Det var således mycket som talade emot att starta projektet nu. Då startar vi hellre om på ny kula under 2023 och slår till när marginalen är maximal. Vi avvaktar en lugnare byggbransch, stabilare räntemarknad, sjunkande materialkostnader och stigande bostadspriser.

Under året överlämnades dessutom C1401 till föreningen som en del av avtalet med förra ägaren i samband med att föreningen köpte fastigheten. Under en avtalad period har det använts som lagerlokal. Styrelsen har försett C1401 med säkerhetsdörr, dragit nya elkablar, ordnat ny elmätare samt tidigare dragit in bredband och renoverat badrummet. Vi har också i princip kommit överens med en köpare där dock oförutsedda händelser lagt hinder i vägen för att genomföra köpet. Styrelsen avvaktar händelsernas gång, men kommer annars att låta C1401 ingå i vindsvåningsprojektet då vissa insatser som ny evakueringslucka samt att fönster och att takplattform behöver renoveras vilket är lämpligt att genomföra i samband med vindsvåningsprojektet.

Trädgårdsgruppen gör storartade insatser

Under 2022 har trädgårdsgruppen varit synnerligen aktiv och i princip varit ute med olika styrka varje onsdag. Att vi själva tar hand om fastigheten och trädgården utgör en besparing på minst 60.000:-/år i utebliven "teknisk förvaltning" och förhoppningen är att ännu fler skall aktivera sig framöver. Detta har varit den enskilt viktigaste faktorn att vi inte behövde höja avgifterna i paritet med Bredablicks andra jämförbara kunder.

Den traditionella trädgårdsdagen söndagen den 25 september fick stor uppslutning och åtskilliga goda insatser gjordes, risiga fönsterkarmar målades och invid uteplatsen anlades en längre häck med tujabuskar. Uteplatsen kommer också att förvandlas till en pergola i tidens förlängning.

Styrelsen Stinsen 8

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2022 har 8 överlåtelse av bostadsrätter skett. Föregående år skedde 7 överlåtelse.

Under 2022 har inga upplåtelse av bostadsrätt skett. Föregående år skedde 1 upplåtelse.

Beviljade andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 1 st. (Antal andrahandsuthyrningar 2021-12-31: 4 st)

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare och pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 35 medlemmar.

12 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

11 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 36 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningens årsavgifter höjdes 1 januari 2023 med 15 %.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019*
Rörelsens intäkter	1 315	1 300	1 262	197
Resultat efter finansiella poster**	-547	-4 348	-3 538	1
Förändring av underhållsfond	-	-	-20	20
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-276	-4 077	-3 258	24
Sparande kr / kvm	111	111	170	104
Soliditet (%)	63	62	64	74
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	735	720	678	115
Bostadshyra kr / kvm	1 064	1 503	1 939	137
Driftskostnad, kr / kvm	383	387	357	63
Energikostnad, kr / kvm	253	249	130	129
Ränta, kr / kvm	213	193	137	20
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	189	153	150	13
Lån, kr / kvm	10 879	10 960	9 425	7 959
Räntekänslighet (%)	16	17	11	10
Snittränta (%)	1,96	1,76	1,45	0,25

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar och årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

* Verksamheten startades 2019-11-04.

** Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2022, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	37 594 635	-	-3 537 117	-4 348 159
Disposition enligt föreningsstämma			-4 348 159	4 348 159
Avsättning till underhållsfond		300 000	-300 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-300 000	300 000	
Årets kapitaltillskott	359 351			
Årets resultat				-546 793
Vid årets slut	37 953 986	-	-7 885 276	-546 793

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-7 885 276
Årets resultat före fondförändring	-546 793
Årets avsättning till underhållsfond enligt stadgar	-300 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	300 000
Summa över/underskott	-8 432 069

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-8 432 069
-----------------------------------	-------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 220 070	1 217 296
Övriga rörelseintäkter	3	94 764	82 504
Summa rörelseintäkter		1 314 834	1 299 800
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 078 893	-4 868 120
Övriga externa kostnader	7	-109 853	-109 624
Personalkostnader	8	-64 854	-93 834
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-270 845	-270 845
Summa rörelsekostnader		-1 524 445	-5 342 423
Rörelseresultat		-209 611	-4 042 623
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		501	86
Räntekostnader och liknande resultatposter		-337 683	-305 622
Summa finansiella poster		-337 182	-305 536
Resultat efter finansiella poster		-546 793	-4 348 159
Årets resultat		-546 793	-4 348 159

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,17	45 704 178	45 963 723
Inventarier, maskiner och installationer	11	145 958	157 258
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	407 772	221 673
Summa materiella anläggningstillgångar		46 257 908	46 342 654
Summa anläggningstillgångar		46 257 908	46 342 654
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1	540
Övriga fordringar		2 021	74
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	32 690	29 767
Summa kortfristiga fordringar		34 712	30 381
Kassa och bank	13	851 628	1 173 280
Summa omsättningstillgångar		886 340	1 203 661
SUMMA TILLGÅNGAR		47 144 248	47 546 315

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		37 953 986	37 594 635
Summa bundet eget kapital		37 953 986	37 594 635
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 885 276	-3 537 117
Årets resultat		-546 793	-4 348 159
Summa fritt eget kapital		-8 432 069	-7 885 276
Summa eget kapital		29 521 917	29 709 359
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	17 126 459	17 254 459
Summa långfristiga skulder		17 126 459	17 254 459
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	128 000	128 000
Leverantörsskulder		64 695	119 752
Skatteskulder		820	47 329
Övriga skulder		455	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	301 902	287 416
Summa kortfristiga skulder		495 872	582 497
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 144 248	47 546 315

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-209 611	-4 042 623
Avskrivningar	270 845	270 845
	61 234	-3 771 778
Erhållen ränta	501	86
Erlagd ränta	-337 683	-305 622
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-275 948	-4 077 314
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-4 331	19 654
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-86 625	-2 824 217
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-366 904	-6 881 877
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	-	2 000 000
Kapitaltillskott	359 351	-
Pågående nyanläggning	-186 099	-171 704
Kassaflöde från investeringsverksamheten	173 252	1 828 296
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	7 000 000
Amortering av låneskulder	-128 000	-4 565 848
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-128 000	2 434 152
Årets kassaflöde	-321 652	-2 619 429
Likvida medel vid årets början	1 173 280	3 792 709
Likvida medel vid årets slut	851 628	1 173 280

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	100 år
Inventarie, installation, maskin	15 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	1 074 036	1 032 693
Hyror bostäder	79 776	112 720
Hyror p-platser/garage	63 858	63 333
Övriga objekt	2 400	8 550
Summa	1 220 070	1 217 296

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Kommunikation	61 200	61 767
Överlåtelseavgifter	7 194	4 760
Andrahandsuthyrningsavgifter	23 962	12 586
Övriga intäkter	2 408	3 391
Summa	94 764	82 504

Not 4 Reparationer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Övrigt, gemensamma utrymmen	7 264	-
Tele/TV/porttelefon, installationer	9 643	-
Vattenskador	3 166	-
Summa	20 073	-

Not 5 Planerat underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Bostäder	-	26 666
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	451 250	16 250
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	68 895
VA & sanitet, installationer	-	4 100 320
Markytor	-	41 875
Summa	451 250	4 254 006

Not 6 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	39 764	42 765
Teknisk förvaltning	39 722	43 863
Gångbanerenshållning	9 036	8 591
Serviceavtal	6 874	6 437
Förbrukningsmaterial	16 096	3 613
El	59 228	40 015
Uppvärmning	290 148	310 509
Vatten och avlopp	51 760	43 802
Avfallshantering	27 563	27 564
Försäkringar	18 178	25 880
Systematiskt brandskyddsarbete	-	11 875
Kommunikationskostnader	49 201	49 200
Summa	607 570	614 114

Not 7 Övriga kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	6 480
Tele och post	1 625	1 031
Förvaltningskostnader	81 420	74 708
Revision	18 650	18 850
Bankkostnader	1 372	2 345
IT-tjänster	1 500	1 500
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 760	4 710
Övriga externa kostnader	526	-
Summa	109 853	109 624

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	49 350	71 400
Summa	49 350	71 400
Sociala avgifter	15 504	22 434
Summa	64 854	93 834

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	259 545	259 545
Inventarier, maskiner och installationer	11 300	11 300
Summa	270 845	270 845

Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	25 954 484	25 954 484
-Mark	20 571 586	20 571 586
-Pågående nyanläggningar	221 673	49 969
	<u>46 747 743</u>	<u>46 576 039</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	186 099	171 704
	<u>186 099</u>	<u>171 704</u>
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	46 933 842	46 747 743
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-562 347	-302 802
	<u>-562 347</u>	<u>-302 802</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-259 545	-259 545
	<u>-259 545</u>	<u>-259 545</u>
<i>Utgående avskrivningar</i>	-821 892	-562 347
 Redovisat värde	46 111 950	46 185 396
 <i>Varav</i>		
Byggnader	25 132 592	25 392 137
Mark	20 571 586	20 571 586
Pågående nyanläggningar	407 772	221 673
 Taxeringsvärden		
Bostäder	31 400 000	23 800 000
Lokaler	27 000	626 000
Totalt taxeringsvärde	31 427 000	24 426 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>15 427 000</i>	<i>13 626 000</i>

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	169 500	169 500
	<u>169 500</u>	<u>169 500</u>
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	169 500	169 500
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-12 242	-942
	<u>-12 242</u>	<u>-942</u>
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-11 300	-11 300
	<u>-11 300</u>	<u>-11 300</u>
<i>Utgående avskrivningar</i>	-23 542	-12 242
Redovisat värde	145 958	157 258

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Förutbetalda kostnader	32 690	29 767
Summa	32 690	29 767

Not 13 Kassa och bank

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Kassa	2 012	398
Transaktionskonto Handelsbanken	575 152	147 917
Transaktionskonto Sparbanken Skåne	274 464	1 024 965
Summa	851 628	1 173 280

Not 14 Förfall fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	128 000	128 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	4 234 000	4 682 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	12 892 459	12 572 459
Summa	17 254 459	17 382 459

Not 15 Fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	17 254 459	17 382 459
Summa	17 254 459	17 382 459

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Sparbanken Skåne	1,60 %	2026-12-30	4 106 000	-	-64 000	4 042 000
Sparbanken Skåne	1,75 %	2029-12-30	4 122 000	-	-64 000	4 058 000
Sparbanken Skåne *	4,25 %	2029-12-30	2 154 459	-	-	2 154 459
Sparbanken Skåne *	4,25 %	2031-06-30	7 000 000	-	-	7 000 000
Summa			17 382 459	-	-128 000	17 254 459

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

* Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer Stibor 3M under bindningstiden.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	63 475	93 834
Upplupna räntekostnader	19 407	18 896
Förutbetalda intäkter	133 823	103 006
Upplupna revisionsarvoden	18 500	17 850
Upplupna driftskostnader	66 697	53 830
Summa	301 902	287 416

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	19 656 000	19 656 000
Summa ställda säkerheter	19 656 000	19 656 000

Underskrifter

Lund, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Patrik Nilsson
Styrelseordförande

Ann-Cathrine Berggren

Sebastian Waga

Viktor Waga

Erik Stålhandske

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift
Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Dokument

Årsredovisning 2022 Stinsen 8

Antal sidor: 2
Verifikationsdatum: Mar 24 2023 11:21AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 64185F76AB3B6
MAR 24 2023 11:21AM

Registrerade händelser

Mar 20 2023 02:34PM	Maria Lundgren skickade dokumentet till deltagarna
Mar 20 2023 02:34PM	Patrik Nilsson granskade dokumentet:
Mar 22 2023 05:14PM	 PATRIK NILSSON signerade dokumentet
Mar 21 2023 07:07AM	Sebastian Waga granskade dokumentet:
Mar 21 2023 07:08AM	 SEBASTIAN WAGA signerade dokumentet
Mar 21 2023 08:32AM	Ann-Cathrine Berggren granskade dokumentet:
Mar 21 2023 08:33AM	 ANN-CATHRINE BERGGREN signerade dokumentet
Mar 21 2023 08:00AM	Viktoria Waga granskade dokumentet:
Mar 21 2023 08:00AM	 VIKTORIA WAGA signerade dokumentet
Mar 21 2023 05:25AM	Erik Stålhandske granskade dokumentet:
Mar 24 2023 10:28AM	 Bengt Erik Stålhandske signerade dokumentet
Mar 24 2023 11:17AM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:
Mar 24 2023 11:21AM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet
Mar 24 2023 11:21AM	Dokumentet har signerats



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Stinsen 8 org.nr 769614-0453

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stinsen 8 för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultatför och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Dokument

Stinsen 8 Revisionsberättelse

Antal sidor: 2
Bilagor: 1
Verifikationsdatum: Mar 24 2023 11:23AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)




VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 64186112955EB
MAR 24 2023 11:23AM

Registrerade händelser

Mar 20 2023
02:38PM Maria Lundgren skickade dokumentet till deltagarna

Mar 24 2023
11:22AM Erik Mauritzson granskade dokumentet:

Mar 24 2023
11:23AM  ERIK MAURITZSON signerade dokumentet

Mar 24 2023
11:23AM Dokumentet har signerats

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråkta medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!

info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

