

Årsredovisning 2022

Brf Karstorps Gård

769619-2553



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF KARSTORPS GÅRD

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

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 kommer 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

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2008-08-29. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2010-04-16 och nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-06-08.

Säte

Föreningen har sitt säte i Lomma.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen har 12 bostadsrätter om totalt 1 265 kvm. I föreningen finns 12 parkeringsplatser. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende.

Lägenhetsfördelning

1 st 2 rum och kök

5 st 3 rum och kök

6 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är tolv upplåtna med bostadsrätt. Föreningen har inga uthyrda lokaler.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa. I avtalet ingår styrelseförsäkring samt bostadsrättstillägg.

Styrelsens sammansättning

Anette Åkesson	Ordförande
Mikael Åslund	Ledamot
Ola Jonsson	Ledamot
Tobias Gunnarsson	Kassör

Revisorer

Magnus Emilsson	Revisor	BoRevision Sverige AB
Carina Eriksson	Revisorssuppleant	BoRevision Sverige AB

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2021	Ny styrning av golvvärmesystemet
2021	Trädfällning och nyplantering
2021	Gräsarmering och dränering vid parkeringsplatser
2020	Ny sopstation
2020	Underhåll och reparation av ventilationsaggregat
2020	Underhåll av takfönster
2020	Installation av cykelställ i gemensamt förråd

Avtal med leverantörer

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen valt att sköta med hjälp av medlemmarnas egna insatser. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Simpleko AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för verksamhetsåret 2022 uppgår till minus drygt 660 000 kr. Resultatet avviker negativt från budget med ca 400 000 kr. De taxebundna kostnaderna är 75 000 kr högre än budgeterat, vilket beror på högre elkostnader. Övriga kostnader kompenserar dock för detta, vilket gör att de löpande kostnaderna totalt sett varit i linje med budget. Den stora resultatavvikelsen är hänförlig till den investering som föreningen valt att göra i utbyte av fem stycken undermåliga ventilationsaggregat. Denna kostnad har i sin helhet tagits över resultaträkningen.

Under året har föreningen även investerat i utökat antal laddstolpar. Denna kostnad har balanserats.

Till följd av den höga inflationstakten, som framför allt berör föreningens el- och räntekostnader, har styrelsen valt att höja årsavgifterna med 10 % från och med januari 2023.

Övriga uppgifter

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2014, vilken sträcker sig till år 2044. Planen uppdateras fortlöpande.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 19 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2023 = 1313 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2023=525 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2023 = 5250 kronor/per år och tillstånd).

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	951 366	950 170	943 775	967 460
Resultat efter fin. poster	-661 883	-319 776	-244 305	-108 837
Soliditet, %	73	75	74	75
Yttre fond	1 363 589	1 256 348	1 056 348	856 348
Taxeringsvärde	25 968 000	27 858 000	26 541 000	26 541 000
Bostadsyta, kvm	1 265	1 265	1 265	1 265
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	652	652	652	652
Lån per kvm bostadsyta, kr	8 375	8 399	8 424	8 448
Elkostnad per kvm totalyta, kr	185	118	91	91
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	108	117	104	100
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	47	46	45	40
Genomsnittlig skuldränta, %	1,31	1,28	1,32	1,31
Belåningsgrad, %	25,86	25,74	25,63	25,58

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	32 925 000	-	-	32 925 000
Fond, yttre underhåll	1 256 348	-	107 241	1 363 589
Balanserat resultat	-2 552 659	-319 776	-107 241	-2 979 675
Årets resultat	-319 776	319 776	-661 883	-661 883
Eget kapital	31 308 914	0	-661 883	30 647 030

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 979 675
Årets resultat	-661 883
Totalt	<u>-3 641 559</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	200 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-417 213
Balanseras i ny räkning	-3 424 346
	<u>-3 641 559</u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		951 366	950 170
Rörelseintäkter		-2	1 268
Summa rörelseintäkter		951 364	951 438
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-5	-1 016 915	-662 250
Övriga externa kostnader	6	-69 110	-79 018
Personalkostnader	7	-62 552	-62 156
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-325 428	-314 270
Summa rörelsekostnader		-1 474 005	-1 117 694
RÖRELSERESULTAT		-522 641	-166 256
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-139 244	-153 520
Summa finansiella poster		-139 242	-153 520
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-661 883	-319 776
ÅRETS RESULTAT		-661 883	-319 776

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	9	40 968 132	41 271 840
Maskiner och inventarier	10	321 465	194 737
Summa materiella anläggningstillgångar		41 289 596	41 466 576
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		41 289 596	41 466 576
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		5 617	6 134
Övriga fordringar	11	77 986	21 813
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	50 175	46 483
Summa kortfristiga fordringar		133 778	74 430
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		723 300	666 052
Summa kassa och bank		723 300	666 052
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		857 078	740 482
SUMMA TILLGÅNGAR		42 146 674	42 207 058

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		32 925 000	32 925 000
Fond för yttre underhåll		1 363 589	1 256 348
Summa bundet eget kapital		34 288 589	34 181 348
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 979 675	-2 552 659
Årets resultat		-661 883	-319 776
Summa fritt eget kapital		-3 641 559	-2 872 434
SUMMA EGET KAPITAL		30 647 030	31 308 914
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	7 034 809	3 472 404
Summa långfristiga skulder		7 034 809	3 472 404
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		3 559 579	7 152 784
Leverantörsskulder		664 490	56 817
Skatteskulder		78 992	57 651
Övriga kortfristiga skulder		0	-559
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	161 774	159 047
Summa kortfristiga skulder		4 464 835	7 425 740
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 146 674	42 207 058

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	666 052	805 095
Resultat efter finansiella poster	-661 883	-319 776
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	325 428	314 270
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-336 455	-5 506
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-59 348	-6 588
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	632 300	68 829
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	236 497	56 735
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-148 448	-164 978
Kassaflöde från investeringar	-148 448	-164 978
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-30 800	-30 800
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-30 800	-30 800
Årets kassaflöde	57 249	-139 043
Likvida medel vid årets slut	723 300	666 052

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Karstorps Gård har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

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	1 %
Installationer	10 %
Maskiner och inventarier	10 %
Fastighetsförbättringar	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.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 8 874 SEK per småhus.

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter	2022	2021
Fakturerad el	40 659	40 324
Hysesintäkter, p-platser	43 200	43 200
Intäkter bredband	35 424	35 424
Årsavgifter, bostäder	824 784	824 784
Övriga intäkter	7 297	7 706
Summa	951 364	951 438

Not 3, Fastighetsskötsel	2022	2021
Besiktning och service	18 885	0
Reparationer och underhåll	438 957	117 432
Yttre skötsel	1 719	70 413
Summa	459 561	187 845

Not 4, Taxebundna kostnader	2022	2021
Fastighetsel	233 507	149 890
Sophämtning	22 984	23 726
Uppvärmning	136 672	147 606
Vatten	59 594	57 757
Summa	452 757	378 979

Not 5, Övriga driftskostnader	2022	2021
Bredband	24 632	22 603
Fastighetsförsäkringar	25 494	24 072
Fastighetsskatt	40 293	38 703
Kabel-TV	10 990	10 048
Övrigt	3 188	0
Summa	104 597	95 426

Not 6, Övriga externa kostnader	2022	2021
Bankkostnader	1 970	2 305
Ekonomisk förvaltning	25 372	25 565
Förbrukningsmaterial	5 995	19 103
Medlems-, styrelsemöte, stämmor	5 184	5 688
Revisionsarvoden	16 875	16 250
Överlåtelse-/pantavgifter	6 746	3 325
Övriga förvaltningskostnader	6 968	6 782
Summa	69 110	79 018

Not 7, Personalkostnader	2022	2021
Sociala avgifter	14 952	14 858
Styrelsearvoden	47 600	47 298
Summa	62 552	62 156

Not 8, Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	139 203	153 511
Övriga räntekostnader	41	9
Summa	139 244	153 520

Not 9, Byggnad och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	43 776 513	43 776 513
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>43 776 513</u>	<u>43 776 513</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 504 673	-2 200 965
Årets avskrivning	-303 708	-303 708
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-2 808 381</u>	<u>-2 504 673</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>40 968 132</u></u>	<u><u>41 271 840</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	13 829 214	13 829 214
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	20 133 000	21 533 000
Taxeringsvärde mark	5 835 000	6 325 000
Summa	25 968 000	27 858 000
Not 10, Maskiner och inventarier	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	217 133	52 155
Inköp	148 448	164 978
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>365 581</u>	<u>217 133</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-22 396	-11 834
Avskrivningar	-21 720	-10 562
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-44 116</u>	<u>-22 396</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>321 465</u></u>	<u><u>194 737</u></u>
Not 11, Övriga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Skattefordringar	37 092	0
Skattekonto	40 894	20 623
Övriga fordringar	0	1 190
Summa	77 986	21 813

Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	2 043	2 060
El	0	5 396
Försäkringspremier	22 975	20 898
Förvaltning	6 701	6 343
Kabel-TV	924	908
Räntor	13 342	6 748
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 190	4 130
Summa	50 175	46 483

Not 13, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Amorteringar
		2022-12-31	2022-12-31	2023
Stadshypotek AB	2027-01-30	1,39 %	3 593 205	
Stadshypotek AB	2023-02-02	2,80 %	3 528 779	
Stadshypotek AB	2024-01-30	1,58 %	3 472 404	30 800
Summa			10 594 388	30 800

Varav kortfristig del 3 559 579

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår. Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Fjärrvärme och el	57 447	49 813
Förutbetalda avgifter/hyror	82 358	75 504
Revisionsarvode	16 000	16 000
Utgiftsräntor	4 810	17 445
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 159	285
Summa	161 774	159 047

Not 15, Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	11 000 000	11 000 000
Summa	11 000 000	11 000 000

_____, _____ - _____ - _____
Ort och datum

Annette Åkesson
Ordförande

Mikael Åslund

Ola Jonsson

Tobias Gunnarsson

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - _____ - _____

BoRevision i Sverige AB
Carina Eriksson
Revisor

Verification appendix

RESLY

Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. The certificate used to seal this document is issued by Entrust for Resly AB. The certificate is listed in the Adobe Approved Trust List (AATL). Open this document in Adobe Reader to verify the signature. Do not print this document. If printed, the hidden digital evidence will disappear.

ID: 6425335c230b921977b4bf13

Finalized at: 2023-04-06 20:32:46 CEST

Title: Brf Karstorps Gård, 769619-2553 - Ej undertecknad årsredovisning 2022.pdf

Digest: DGWea0rIiP3UYTW2K06rEXRGNEkmy1mhfnuGmIT17gg=-2

Initiated by: tobias.gunnarsson@nordea.se (*tobias.gunnarsson@nordea.se*) via Brf Karstorps Gård 769619-2553

Signees:

- Ola Bo Lennart Jonsson signed at 2023-04-02 20:32:07 CEST with Swedish BankID (19770219-XXXX)
- Mikael Åslund signed at 2023-03-31 17:01:05 CEST with Swedish BankID (19750616-XXXX)
- Lars Oskar Tobias Gunnarsson signed at 2023-03-31 13:59:20 CEST with Swedish BankID (19790323-XXXX)
- Carina Eriksson signed at 2023-04-06 20:32:46 CEST with Swedish BankID (19900116-XXXX)
- Anette Åkesson signed at 2023-03-31 16:12:38 CEST with Swedish BankID (19640108-XXXX)