

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 -- 2022-12-31.

Belopp anges i kronor (SEK), om inget annat anges.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen Studenten 20 registrerades 2012-05-25, ekonomisk plan registrerades 2015-07-13 och nuvarande stadgar 2018-12-04. Föreningen har sitt säte i Lund.

Föreningens fastighet

Föreningen äger sedan juli 2015 fastigheten Studenten 20 med adress Hjortgatan 12 A-B i Lund. Fastigheten inrymmer 8 st bostadsrättslägenheter i flerbostadshus med en total boyta på 402 kvm fördelat på:

1 st	1 rok
5 st	2 rok
2 st	3 rok

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätternas medlemsförsäkring/Söderberg & Partners.

Byggnadens tekniska status

Inför övertaget i juli 2015 genomfördes en teknisk besiktning och upprättades en underhållsplan där det fastställdes att underhållsbehovet de närmsta tio åren uppgår till ca 1 780 tkr.

Utfört underhåll:

Byte värmepump	2016
Installation bredband	2016
Brandsäkring av huset	2016
Taksäkerhet	2017
Åtgärder ventilation, enligt OVK	2017
Stambyte	2021
Takrening	2022
Byte takfönster	2022

Förvaltning

Föreningen har under året själv haft hand om den tekniska förvaltningen. För ekonomisk förvaltning har föreningen anlitat Brf-Konsult i Lund AB.

Styrelsen

Styrelsen hade både före och efter ordinarie föreningsstämma 2022-06-01 följande sammansättning:

Mia Selin	Ledamot	Ordförande
Britta Perhag	Ledamot	
Alice Nikolic Kajrup	Ledamot	
Karin Ek	Ledamot	
Ebba Nikolic Kajrup	Suppleant	

Efter extra föreningsstämma 2022-12-19 har styrelsen haft följande sammansättning:

Mia Selin	Ledamot	Ordförande
Britta Perhag	Ledamot	
Alice Nikolic Kajrup	Ledamot	
Niklas Frändberg	Ledamot	
Daniel Heander	Ledamot	
William Hawkins	Suppleant	

Styrelsen har under året hållit 6 st protokollförda sammanträden.

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

Styrelseansvarsförsäkring ingår i den fastighetsförsäkring föreningen har via Bostadsrätterna.

Revisor

Ulf Kullenbok (ny, vald vid extra stämma i december 2022)

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 5 % per 1/1 2022. Beslut togs om en höjning med 5 % fr o m 1/1 2023.

Föreningens långfristiga lån

Hur föreningens fastighetslån är placerade framgår av not 7.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift för 2022 uppgick till 1519 kr/lägenhet.

Nyckeltal

Belopp i kr/kvm boyta (402 kvm)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Årsavgift *	996	949	949	949	810
Elkostnad	72	58	46	49	50
Värmekostnad	178	182	167	168	188
VA-kostnad	38	35	39	36	41
Räntekostnad, lån	184	146	189	222	273
Låneskuld	13 427	11 733	11 780	11 827	11 875

* Årsavg/kvm för 2018 är genomsnittligt under året (tidigare hyreslägenhet blev bostadsrätt fr o m 180615).

Likviditet vs resultat

Avskrivningar mm påverkar det visade resultatet men inte föreningens likviditet. Medan amorteringar samt utgifter för nyinvesteringar som avskrivs, påverkar föreningens likviditet men inte resultat. Vilket visas i följande enkla kassaflödesanalys:

Årets resultat	-1 136 734
Årets avskrivningar (byggnad)	99 995
Resultat före avskrivningar	-1 036 739
Årets amorteringar på fastighetslån	-19 000
Nytt lån	700 000
Ökning av kortfristig fordran under året	-364
Minskning av kortfristig skuld under året	-63 151
Årets förändring av likvida medel (kassa/bank)	-419 254

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2022 har föreningen välkomnat 2 nya medlemmar.

Stambytet som blev färdigt i december 2021 medförde en del extra arbete vilket har färdigställts under 2022. I samband med detta byttes takfönsterna på gårdshuset ut.

I december månad höll föreningen en extra stämma för att utse ny revisor och göra fyllnadsval av ledamöter och suppleant.

Medlemsinformation

Antal medlemmar i föreningen vid årets slut: 15 st

Antal medlemmar i föreningen vid årets början: 15 st

Fördelat på 8 st lägenheter. Under året har det skett 1 st överlåtelse.

Flerårsöversikt	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning (årsavgifter)	400 404	381 360	381 360	381 360
Resultat efter finansiella poster	-1 136 734	-1 333 607	-38 129	-6 564
Soliditet	61,5%	67,0%	69,8%	69,8%

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	12 185 250	131 045	-1 110 458	-1 333 607
Disposition av fg års resultat		23 091	-1 356 698	1 333 607
Årets resultat				-1 136 734
Belopp vid årets utgång	12 185 250	154 136	-2 467 156	-1 136 734

Resultatdisposition

Förslag till hantering av ansamlad förlust

Balanserat resultat	-2 467 156,49 kr
Årets resultat	<u>-1 136 733,75 kr</u>
	-3 603 890,24 kr

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att

till föreningens fond för yttre underhåll,

i enlighet med stadgarna (0,3% av tax.värdet), avsättes

31 077,00 kr

i ny räkning överföres

-3 634 967,24 kr

-3 603 890,24 kr

RESULTATRÄKNING

		2022	2021
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning (årsavgifter)		400 404	381 360
Övriga rörelseintäkter		<u>25 856</u>	<u>4 032</u>
Summa intäkter		426 260	385 392
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 318 628	-1 421 416
Övriga externa kostnader	Not 3	-70 595	-138 965
Avskrivningar		<u>-99 995</u>	<u>-99 995</u>
Summa kostnader		-1 489 218	-1 660 376
RÖRELSERESULTAT		-1 062 958	-1 274 984
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-73 776</u>	<u>-58 623</u>
Summa finansiella poster		-73 776	-58 623
ÅRETS RESULTAT		-1 136 734	-1 333 607

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 4	<u>13 737 104</u>	<u>13 837 099</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>13 737 104</u>	<u>13 837 099</u>
Summa anläggningstillgångar		13 737 104	13 837 099
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar (skattekonto)		13	13
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 5	<u>7 728</u>	<u>7 364</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>7 741</u>	<u>7 377</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 6	<u>465 883</u>	<u>885 137</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>465 883</u>	<u>885 137</u>
Summa omsättningstillgångar		473 624	892 514
SUMMA TILLGÅNGAR		14 210 728	14 729 613

BALANSRÄKNING

	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	12 185 250	12 185 250
Yttre fond	154 136	131 045
<i>Summa bundet eget kapital</i>	12 339 386	12 316 295
<i>Fritt eget kapital</i>		
Ansamlad förlust	-2 467 156	-1 110 458
Årets resultat	-1 136 734	-1 333 607
<i>Summa fritt eget kapital</i>	-3 603 890	-2 444 065
Summa eget kapital	8 735 496	9 872 230
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 7 5 378 600	4 697 600
Summa långfristiga skulder	5 378 600	4 697 600
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 7 19 000	19 000
Leverantörsskulder	9 520	32 379
Skatteskulder	12 152	11 672
Övriga skulder	Not 9 0	25 140
Upplupna kostnader och förutbet intäkter	Not 10 55 960	71 592
Summa kortfristiga skulder	96 632	159 783
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	14 210 728	14 729 613

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar utöver ursprunglig nivå ökar tillgångens redovisade värde (avskrivs). Utgifter för reparation och underhåll till ursprunglig nivå redovisas som kostnader.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enl plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader 100 år

Markvärdet är ej underlag för avskrivning.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat (fritt eget kapital) till fond för yttre underhåll (bundet eget kapital) och påverkar därmed inte resultaträkningen.

	2022	2021
Not 2 Driftskostnader		
Reparationer och underhåll	1 152 925	1 262 071
El, fastighet	28 867	23 252
Värme	71 453	73 056
VA	15 149	14 106
Sophantering/renhållning	23 531	23 461
Försäkringspremier	14 551	13 798
Fastighets-skatt/avgift	12 152	11 672
	1 318 628	1 421 416

Not 3 Övriga externa kostnader

Revisionsarvode inkl soc avg	6 999	15 438
Föreningskostnader	800	700
Förvaltningsarvode, ek förvaltning	31 820	31 044
Konsultarvoden	24 911	84 681
Administration	963	2 396
Bankkostnader	2 372	1 996
Medlemsavgifter (Bostadsrätterna)	2 730	2 710
Övriga förvaltningskostnader	0	0
	70 595	138 965

	2022-12-31	2021-12-31		
Not 4 Byggnader och mark				
<i>Akkumulerat anskaffningsvärde</i>				
Ingående anskaffningsvärde byggnad	9 999 486	9 999 486		
Ingående anskaffningsvärde mark	4 479 771	4 479 771		
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	14 479 257	14 479 257		
<i>Akkumulerade avskrivningar enl plan</i>				
Ingående avskrivningar byggnad	-642 158	-542 163		
Årets avskrivningar enligt plan	-99 995	-99 995		
Utgående ackum avskrivningar enl plan	-742 153	-642 158		
Bokfört värde byggnader och mark	13 737 104	13 837 099		
Taxeringsvärde				
Taxeringsvärde byggnad	4 759 000	3 801 000		
Taxeringsvärde mark	5 600 000	3 896 000		
	10 359 000	7 697 000		
Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
Förutbetald försäkringspremie	4 958	4 634		
Förutbetald medlemsavgift	2 770	2 730		
	7 728	7 364		
Not 6 Kassa och bank				
Bank, transaktionskonto	465 883	885 137		
	465 883	885 137		
Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut				
	Ränta	Låneskuld	Låneskuld	Slutbetalningsdag
Långgivare	2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	
SEB	1,24%	4 697 600	4 716 600	2027-07-28
SEB	3,27%	700 000	0	2025-04-28
		5 397 600	4 716 600	
Kortfristig del av fastighetslån		-19 000	-19 000	
Långfristig del av fastighetslån		5 378 600	4 697 600	
<i>Kortfristig del är amorteringar nästkommande år samt lån med slutbetalningsdag inom 1 år.</i>				
			2022-12-31	2021-12-31
Not 8 Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckningar			6 200 000	6 200 000
			6 200 000	6 200 000

	2022-12-31	2021-12-31
Not 9 Övriga skulder		
Deposition, årsavgift	0	25 140
	<u>0</u>	<u>25 140</u>
 Not 10 Upplupna kostnader och förutbet intäkter		
Upplupen elkostnad	2 818	2 727
Upplupen FV-kostnad	11 160	11 642
Upplupen räntekostnad	2 554	2 436
Upplupen konsultkostnad (stambyte)	5 196	9 537
Upplupet revisionsarvode	6 061	15 000
Förutbetalda årsavgifter/hyror	28 171	30 250
	<u>55 960</u>	<u>71 592</u>

Lund den / 2023

Mia Selin
Ordförande

Britta Perhag
Ledamot

Alice Nikolic Kajrup
Ledamot

Niklas Frändberg
Ledamot

Daniel Heander
Ledamot

Min revisionsberättelse har avgivits 2023 -

Ulf Kullenbok
Revisor