

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Påskagänget i Dalby 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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll, och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen skall verka enligt självkostnadsprincipen, och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder

Inga större underhåll är planerade det närmaste året.

Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.

Månadsavgifterna var oförändrade fram t.o.m. 2023-08-31.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och mark åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Föreningen har sitt säte i Dalby, Lunds kommun.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-08-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-02-24, och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-27 hos Bolagsverket. Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Styckets samfällighetsförening (717912-6060). I denna samfällighet ingår fastigheterna med fastighetsbeteckning Rudan 10, Stycket 2 och 4 samt Stycket 6-12. Tillsammans förvaltas grönytan, Stycket 1, och föreningen innehar 14 av 21 andelar dvs ett innehav av 2/3 av samfälligheten.

Styrelsen

Styrelse 2023-01-01 - 2023-06-01

Kerstin Eriksson, ordinarie ledamot, ordförande
Per Hernnäs, ordinarie ledamot
Carsten Grahndin, ordinarie ledamot
Paulina Edvinsson, ordinarie ledamot
Henrik Romme, suppleant
Åsa Neering, suppleant

Styrelse 2023-06-01 - 2023-12-31 (-2024-06-11)

Kerstin Eriksson, ordinarie ledamot, ordförande
Paulina Edvinsson, ordinarie ledamot
Carsten Grahndin, ordinarie ledamot
Henrik Romme, ordinarie ledamot (avgick 2024-01-24 p.g.a.flytt)
Per Hernnäs, suppleant
Åsa Neering, suppleant

Konstituerande styrelsemöte för nuvarande styrelse hölls 2023-06-15.

Styrelsen har under året haft sju protokollförda sammanträden (24 januari, 13 mars, 11 april, 4 maj, 5 juli, 31 juli samt 28 november)

Revisor

Magnus Persson, Lundabygdens Revisionsbyrå.

Bokföring och Redovisning

Eva Grimberg, Granberg Redovisningsbyrå AB.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-01.

Fastighetsfakta

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
-		
Rudan 10	2016	Lund
Stycket 2	2016	Lund
Stycket 4	2016	Lund
-		

Fastigheterna bebyggdes 2016-2017, och består av 14 st. bostadsrättslägenheter i radhusform, med en totalyta om 1.316 kvm i enlighet med den ekonomiska planen.
Värdeåret fastställdes till 2017.

Fullvärdesförsäkring finns via Löwenthal Skandevall Försäkringar AB (Dina Försäkringar).

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

Byggnadernas uppvärmning är vattenburen golvvärme och frånluftsvärmepump.

Lägenheter och fördelning

Föreningen upplåter lägenheterna med bostadsrätt, fördelat på 12 st. lägenheter om 4 rok samt 2 st. lägenheter om 3 rok. Samtliga lägenheter har en bostadsarea om 94 kvm.

Skatter och avgifter

Den kommunala avgiften per småhusenhet ligger under räkenskapsåret 2023 på 9287:- kronor, dock högst 0,75% av fastighetens totala taxeringsvärde, men under de första 15 åren efter att värdeåret fastställts är föreningen befriad från denna avgift. Detta börjar gälla året efter värdeåret.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 14 st.

Överlåtelse under året: 1 st.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Överlåtelseavgift betalas av köparen, pantsättningsavgift av pantsättaren.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 20

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 20

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Nuvarande styrelse valdes vid ordinarie föreningsstämma 2023-06-01.

Enligt underhållsplan rensades köksfläktarna i samtliga hus våren 2023.

P.g.a. kraftigt ökade bolåneräntor var vi tvingade att höja månadsavgifterna från och med 2023-09-01 från 4650:- kronor till 6450:- kronor.

Påväxten av grönsaker på de putsade fasaderna behandlades med "Grönfri" sommaren 2023. Den gemensamma grönytan gjordes om på våren 2023. Sandlådorna togs bort och gräsytan blev större.

Vid styrelsemöte 2023-11-28 beslutade vi att avvakta med förstärkningen av takplåtarna runt utfarterna från köksfläktar samt ventilationen från värmepumpar. Plåtslagare Patrik Ringholm, som lovat göra jobbet, har inte haft möjlighet att utföra arbetet.

Inför 2024

Inga större underhållsarbeten är planerade.

Föreningen har sitt säte i Dalby.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	883	731	716	717
Resultat efter finansiella poster	-73	116	150	91
Soliditet (%)	61,6	61,4	61,0	60,5
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	669	0	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 528	0	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	12 528	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	228	0	0	0
Räntekänslighet (%)	22,4	0,0	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	2	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100,0	100,0	100,0	100,0

Upplysning vid förlust

Årets förlust bedöms ej påverka framtida investeringar.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre reparationsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	26 000 000	252 435	328 655	116 098	26 697 188
Disposition av föregående års resultat:			116 098	-116 098	0
Årets resultat				-73 070	-73 070
Belopp vid årets utgång	26 000 000	252 435	444 753	-73 070	26 624 118

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	394 752
årets förlust	-73 070
	321 682
disponeras så att	
Yttre reparationsfond	50 000
i ny räkning överföres	271 682
	321 682

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	882 720	730 801
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		882 720	730 801
Rörelsekostnader	3, 4		
Övriga externa kostnader		-93 757	-69 996
Personalkostnader		-9 000	-9 974
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-281 838	-281 838
Summa rörelsekostnader		-384 595	-361 808
Rörelseresultat		498 125	368 993
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 410	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-578 605	-252 895
Summa finansiella poster		-571 195	-252 895
Resultat efter finansiella poster		-73 070	116 098
Resultat före skatt		-73 070	116 098
Årets resultat		-73 070	116 098

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	42 374 250	42 627 650
Inventarier, verktyg och installationer	6	85 312	113 750
Summa materiella anläggningstillgångar		42 459 562	42 741 400

Summa anläggningstillgångar

42 459 562

42 741 400

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		34	34
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 509	9 248
Summa kortfristiga fordringar		17 543	9 282

Kassa och bank

Kassa och bank		754 365	754 239
Summa kassa och bank		754 365	754 239
Summa omsättningstillgångar		771 908	763 521

SUMMA TILLGÅNGAR

43 231 470

43 504 921

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

26 000 000

26 000 000

Fond för yttre underhåll

302 435

252 435

Summa bundet eget kapital

26 302 435

26 252 435

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

394 752

328 655

Årets resultat

-73 070

116 098

Summa fritt eget kapital

321 682

444 753

Summa eget kapital

26 624 117

26 697 188

Långfristiga skulder

7, 8, 9

Övriga skulder till kreditinstitut

16 265 500

16 525 500

Summa långfristiga skulder

16 265 500

16 525 500

Kortfristiga skulder

8

Övriga skulder till kreditinstitut

222 000

184 000

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

119 853

98 233

Summa kortfristiga skulder

341 853

282 233

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

43 231 470

43 504 921

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-73 070	116 098
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	281 838	281 838
Betald skatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	208 768	397 936

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	-8 261	244
Förändring av kortfristiga skulder	21 620	9 233
Kassaflöde från den löpande verksamheten	222 127	407 413

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-142 188
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-142 188

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-222 000	-222 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-222 000	-222 000

Årets kassaflöde

127 43 225

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	754 240	711 015
Likvida medel vid årets slut	754 367	754 240

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120år
Inventarier, verktyg och installationer	5år

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	880 200	73 800
Överlåtelseavgifter	2 519	0
	882 719	73 800

I föreningens årsavgifter ingår... [t ex. värme, el, vatten, abonnemang för tv, bredband....]. (För vägledning - Se punkt 14 Noter i BFNAR 2023:1)

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
El för belysning	2 400	2 400
Vatten och avlopp	2 811	1 157
Försäkringar	23 388	22 462
Övriga kostnader	27 671	6 420
	56 270	32 439

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Ersättningar till revisor	8 438	8 125
Föreningsavgifter	4 340	4 270
Redovisningstjänster	21 250	21 250
Bankkostnader	1 471	1 221
Övriga externa tjänster	1 988	2 691
	37 487	37 557

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	43 958 000	43 958 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 958 000	43 958 000
Ingående avskrivningar	-1 330 350	-1 076 950
Årets avskrivningar	-253 400	-253 400
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 583 750	-1 330 350
Utgående redovisat värde	42 374 250	42 627 650
Taxeringsvärden byggnader	12 404 000	12 404 000
Taxeringsvärden mark	4 060 000	4 060 000
	16 464 000	16 464 000
Bokfört värde byggnader	28 824 250	29 077 650
Bokfört värde mark	13 550 000	13 550 000
	42 374 250	42 627 650

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	142 188	
Inköp		142 188
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	142 188	142 188
Ingående avskrivningar	-28 438	
Årets avskrivningar	-28 438	-28 438
Utgående ackumulerade avskrivningar	-56 876	-28 438
Utgående redovisat värde	85 312	113 750

Not 7 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betals senare än 5år efter balansdagen	15 423 500	15 645 500
	15 423 500	15 645 500

Not 8 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 16 709 500 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	16 265 500	16 525 500
	16 265 500	16 525 500
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	222 000	184 000
	222 000	184 000

Not 9 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	18 000 000	18 000 000
	18 000 000	18 000 000

Dalby den 22/5 -2024

Kerstin Eriksson Svärd
Ordförande

Kerstin Eriksson

Per Hernäs

Per Hernäs

Carsten Grahndin

Carsten Grahndin

Paulina Edvinsson

Paulina Edvinsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 27/5 - 2024

Magnus Persson
Magnus Persson
Auktoriserad revisor