

Bostadsrättsföreningen Kilian 1

ÅRSREDOVISNING 2023

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
1 januari – 31 december 2023

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening och registrerades 2002-07-01. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2002-10-04. Nuvarande stadgar beslutades på extra föreningsstämma 2019-04-27 och registrerades 2019-06-12 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet Beritsholm 2, Malmö kommun, förvärvades år 2002. Föreningen äger marken. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Dina Försäkringar AB. Föreningen har tecknat kollektivt bostadsrättstillägg. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme. Ventilation genom självdrag.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1938 av byggmästare Eric Sigfrid Persson. Fastigheten består av ett flerbostadshus i 4 våningar. Total lägenhetsyta är 2 298 kvm. Tomtytan är 2 098 kvm.

Lägenheter

Föreningen har 41 lägenheter med bostadsrätt. Det finns inga lägenheter med hyresrätt.

- 1:or 11 st.
- 2:or 24 st.
- 3:or 6 st.

Byggnaden

Byggnadens tekniska status framgår av nedanstående uppställning.

Genomförda åtgärder	År
Ommålning trapphus	2004
Nya fönster plan 1-4 och källare	2004-2005
Sopsorteringsanläggning och cykelparkering	2008
Rökkkanaler till öppna spisar i vissa lägenheter	2009
Relining avloppsstammar	2009-2010
Stambyte vattenledningar	2010
Utbyte fjärrvärmeväxlare	2010
Ny extra tvättstuga	2012
Ny porttelefonanläggning	2013
Bredband installerat	2015
Renovering av källare efter översvämning	2015-16
Tak, vattenavrinning och skorstenar	2015-16
Fasad, helt ny puts	2015-16
Balkonger, ny gjutning, ny säkerhet	2015-16
Stenläggning och ytterbelysning	2017
Ny el och belysning i trapphus och källare	2020-21
Nya elstammar till lägenheter, ny fastighetsel	2022
Målning av entréer, ny häckplantering	2023

Förvaltning

- Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning sköts i egen regi via styrelsen.
- Teknisk förvaltning sköts i egen regi via styrelsen med löpande beställning av nödvändiga externa tjänster.

Medlemmar

Under året har 4 lägenheter överlåtits. Antal medlemmar vid årets slut är 57.

Styrelsen kan lämna tillstånd för andrahandsupplåtelse endast om det finns ett godtagbart skäl för denna. Bostadsrättshavare som önskar upplåta sin lägenhet i andra hand ska på sätt styrelsen bestämmer ansöka om samtycke till upplåtelsen. Upplåtelse beviljas i allmänhet för högst 1 år. Föreningen tar ut avgift för andrahandsupplåtelse enligt stadgar.

Föreningen tar också ut överlåtelseavgift och pantsättningsavgift enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köpare och pantsättningsavgiften av pantsättaren.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Sven Tullgren, Ordförande/kassör
Joakim Wallman-Carlsson, Sekreterare
Zdravko Meic, Ledamot
Marie Lindfors, Ledamot
Ann-Lis Palmqvist, Ledamot

Per-Åke Walldén, Suppleant
Åsa Briggert, Suppleant

Vid föreningsstämman 2024 löper mandatperioden ut för Joakim Wallman, Ann-Lis Palmqvist, Per-Åke Walldén, Åsa Briggert

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden samt några arbetsmöten.

Revisorer

Vid föreningsstämman 2023 återvaldes medlemmen Nils Hellman till revisor.

Valberedning

Louise Montgomery och Olof Borgfors.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-01

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året genomfördes underhållsspolning av avloppssystemet samt sotning av skorstenskanalerna. Entréerna blev målade och vid infarten gjordes en upprepning och kompletterande häck planterades. De gemensamma vår- och höststädningarna lockade många medlemmar att delta, varför mycket arbete blev utfört under dessa dagar.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten

För närvarande är inga stora underhåll planerade för 2024. Den tidigare planerade renoveringen av trapphusen har skjutits upp men ska utredas närmare under 2024.

Föreningens ekonomi

Under året har vi amorterat 500 000 kr på ett av våra lån. Totala låneskulden är nu 12 900 000 kr, vilket innebär 5 614 kr per kvadratmeter bostadsyta. För en lägenhet på 60 kvm motsvarar det ca 335 000 kr. Flera lån är bundna med låg ränta fram till 2025 respektive 2030. Därför påverkas vi i dagsläget inte så mycket av det högre allmänna ränteläget. Från 2025 kommer vi att känna av de högre räntorna och då kan det bli aktuellt med en höjning av årsavgifterna. Hur mycket det blir beror på utvecklingen under året.

2023-12-31 finns det kvar likvida medel på ca 600 000 kr. Dessa medel kan användas för ev. underhållsåtgärder eller extra amortering under 2024.

Vi har varje år ett positivt kassaflöde från driften. Detta gör det möjligt för oss att både underhålla vårt hus och amortera på lånen.

Historisk utveckling, tkr	2023	2022	2021	2020	2016	2010	2004
Nettoomsättning	1 687	1 574	1 583	1 596	1 710	1 557	1 362
Årets resultat	1	136	-49	209	245	345	-58
Totalt kapital (summa tillgångar)	32 482	32 981	33 333	33 338	34 715	25 907	22 829
Eget kapital	19 178	19 178	19 041	19 090	18 052	16 360	13 388
Låneskuld	12 900	13 400	13 900	13 900	16 300	9 200	9 100
Soliditet (eget kap./totalt kapital)	59 %	58 %	57 %	57 %	52 %	63 %	59 %
Fastighetens taxeringsvärde	47 800	47 800	44 200	44 200	36 600	24 200	13 800
Belåningsgrad (lån/tax.värde)	27 %	28 %	31 %	31 %	45 %	38 %	66 %

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020	2016	2010	2004
Årsavgift/kvm	717 kr	666 kr	666 kr	666 kr	675 kr	655 kr	541 kr
Skuldsättning/kvm	5 614 kr	5 831 kr	6 049 kr	6 049 kr	7 093 kr	4 003 kr	3 960 kr
Sparande/kvm	191 kr	220 kr	251 kr	299 kr	283 kr	229 kr	- 12 kr
Räntekänslighet	8	9	9	9	11	6	7
Energikostnad/kvm	235 kr	219 kr	211 kr	176 kr	178 kr	185 kr	188 kr
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkterna	98 %	97 %	97 %	96 %	91 %	97 %	91 %

I årsavgifter ingår obligatorisk bredbandsavgift.

Med kvm avses den totala ytan upplåten med bostadsrätt (det finns inga hyresrätter).

Räntekänslighet anger hur många procent årsavgiften kan behöva höjas om räntan stiger med 1 % på alla lån.

Energikostnad avser samtliga kostnader för el, värme och vatten.

Kassaflödesanalys 2023

Uppställning visar vilka faktiska pengar som kommit in under året och vad pengarna använts till.

Den löpande verksamheten

Inbetalning från medlemmar och hyresgäster	1 690 260
Utbetalningar till leverantörer, Skatteverket och styrelsen	-1 084 353
Erhållen ränta	16 337
Erlagd ränta	-247 127
Kassaflöde från den löpande verksamheten	375 117

Investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-77 585
---	---------

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	0
Amortering av lån	-500 000

Årets kassaflöde	-202 468
Likvida medel vid årets början	868 740
Likvida medel vid årets slut	666 272

Styrelsens förslag till vinstdisposition

Förslag till behandling av tidigare samlad vinst och årets resultat

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Årets resultat	502
Samlad vinst från tidigare år	3 119 562
	3 120 064

Styrelsen föreslår att medlen disponeras på följande sätt:

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	150 000
Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-75 087
I ny räkning överförs	3 045 151
	3 120 064

För mer detaljer om olika kostnader m.m. hänvisar vi till följande sidor.

RESULTATRÄKNING			
1 JANUARI - 31 DECEMBER		2023	2022
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		1 586 556	1 469 052
Hyror		18 000	30 250
Bredbandsavgifter		61 500	61 500
Övriga rörelseintäkter		20 809	12 971
		1 686 865	1 573 773
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 1		
Fastighetskostnader		-62 422	-40 239
Reparationer		-82 636	-24 248
Periodiskt underhåll		-75 087	0
Taxebundna driftskostnader		-578 971	-537 807
Övriga driftskostnader		-99 962	-98 421
Fastighetsskatt		-65 149	-61 828
Administration och förvaltning		-9 969	-10 546
Personalkostnader		-118 236	-120 486
Avskrivningar		-363 141	-368 565
		-1 455 573	-1 262 140
RÖRELSERESULTAT		231 292	311 633
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		16 337	5 162
Räntekostnader		-247 127	-180 297
		-230 790	-175 135
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		502	136 498
ÅRETS RESULTAT			
		502	136 498

BALANSRÄKNING		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 2	31 746 990	32 021 343
Maskiner och inventarier	Not 3	21 049	32 252
Summa anläggningstillgångar		31 768 039	32 053 595
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		106	113
Förutbetalda kostnader	Not 4	47 436	58 331
		47 542	58 444
Kassa och bank		666 272	868 740
Summa omsättningstillgångar		713 814	927 184
SUMMA TILLGÅNGAR		32 481 853	32 980 779
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 5		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		13 788 005	13 788 005
Upplåtelseavgifter		1 313 934	1 313 934
Fond för yttre underhåll	Not 6	956 102	806 102
		16 058 041	15 908 041
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 119 562	3 133 064
Årets resultat		502	136 498
		3 120 064	3 269 562
SUMMA EGET KAPITAL		19 178 105	19 177 603
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	12 900 000	13 400 000
		12 900 000	13 400 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		112 917	106 884
Skatteskulder		5 434	5 156
Upplupna kostnader	Not 8	153 629	151 861
Förutbetalda årsavgifter		131 768	139 275
		403 748	403 176
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 481 853	32 980 779
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 7	16 300 000	16 300 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

NOTER MED REDOVISNINGSPRINCIPER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFAR 2023:1.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningar

Avskrivningar på anläggningstillgångar baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Byggnaden är indelad i komponenter. Följande nyttjandeperioder tillämpas. Mark skrivs inte av.

Byggnadsstomme	200 år
Tak och fasad	67 år
Fönster	40 år
Stammar	67 år
Värmeanläggning	20 år
Markanläggning	40 år
Inventarier	10 år

Skatter

Bostadsrättsföreningar inkomstbeskattas normalt inte. Man betalar bara en kommunal fastighetsavgift som för 2023 uppgått till 1 589 kr per lägenhet.

Underhållsfond

Varje år görs en avsättning till en underhållsfond. Avsättningen innebär en överföring från fritt eget kapital till bundet eget kapital. Hur mycket som ska avsättas framgår av stadgarna. Har planerat underhåll enligt underhållsplan utförts under året ska detta underhåll återföras från underhållsfonden. Detta kallas ianspråktagande av underhållsfond.

Styrelsens förslag till avsättning och ianspråktagande framgår av det förslag till vinstdisposition som ska beslutas på föreningsstämman.

Not 1

RÖRELSENS KOSTNADER	2023	2022
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	0	0
Fastighetsskötsel enl. beställning	34 617	0
Städning entreprenad	20 540	27 438
Myndighetstillsyn	0	4 464
Förbrukningsmateriel	7 265	8 337
	62 422	40 239
Reparationer		
Tvättstuga	1 113	0
Källare/Vind	7 880	0
VVS	3 181	4 581
Tele/TV/Porttelefon	8 260	12 614
Utemiljö	576	1 758
Konsult	0	3 300
Skador	9 750	0
Övrigt	51 876	1 995
	82 636	24 248
Periodiskt underhåll		
Entrémålning, avloppsspolning, sotning 2023	75 087	0

	2023	2022
Taxebundna driftskostnader		
El	50 999	80 851
Värme	386 552	332 452
Vatten	117 474	101 646
Avfall	23 946	22 858
	578 971	537 807
Övriga driftskostnader		
Försäkring	38 462	36 921
Bredband	61 500	61 500
	99 962	98 421
Fastighetsskatt	65 149	61 828
Förvaltning och administration		
Revisionsarvode	2 000	2 000
Stämma	763	683
Trivselkostnader	1 744	1 884
Administration	2 475	2 250
Övriga förvaltningskostnader	2 987	3 729
	9 969	10 546
Personalkostnader/arvoden		
Styrelsearvode	41 000	41 000
Arvode ekonomisk förvaltning	30 000	30 000
Arvode teknisk förvaltning	30 000	30 000
Kostnadsersättningar	1 062	694
Sociala kostnader	16 174	18 792
	118 236	120 486
Avskrivningar		
Byggnad	66 152	66 152
Förbättringar	285 786	283 847
Inventarier	11 203	18 566
	363 141	368 565
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 455 573	1 262 140

Not 2

BYGGNADER OCH MARK	2023	2022
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	36 042 501	35 673 691
Nyanskaffningar	77 585	368 810
Utgående anskaffningsvärde	36 120 086	36 042 501
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-4 021 158	-3 671 159
Årets avskrivningar enligt plan	-351 938	-349 999
Utgående avskrivning enligt plan	-4 373 096	-4 021 158
Planenligt restvärde vid årets slut	31 746 990	32 021 343
I detta ingår mark med	6 382 200	6 382 200
Taxeringsvärde		
Byggnad	25 000 000	25 000 000
Mark	22 800 000	22 800 000
	47 800 000	47 800 000

Not 3

MASKINER OCH INVENTARIER	2023	2022
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	278 935	278 935
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	278 935	278 935
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-246 683	-228 117
Årets avskrivningar enligt plan	-11 203	-18 566
Utgående avskrivning enligt plan	-257 886	-246 683
Planenligt restvärde vid årets slut	21 049	32 252

Not 4

FÖRUTBETALDA KOSTNADER	2023	2022
Försäkring	37 186	35 081
Bredband	10 250	10 250
Elkostnad	0	13 000
	47 436	58 331

Not 5

EGET KAPITAL	2023	2022
Bundet eget kapital		
Inbetalda insatser vid årets början	13 788 005	13 788 005
Förändring under innevarande år	0	0
Inbetalda insatser vid årets slut	13 788 005	13 788 005
Upplåtelseavgifter vid årets början	1 313 934	1 313 934
Förändring under innevarande år	0	0
Upplåtelseavgifter vid årets slut	1 313 934	1 313 934
Fond för yttre underhåll vid årets början	806 102	862 352
Avsatt till fonden enligt föreg. års stämmobeslut	150 000	200 000
Uttag ur fonden enligt föreg. års stämmobeslut	0	-256 250
Fondens storlek före årets stämmobeslut	956 102	806 102
Bundet eget kapital vid årets slut	16 058 041	15 908 041
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat vid årets början	3 133 064	3 125 611
Avsatt av föreg. års vinst enligt stämmobeslut	-13 502	7 453
Balanserat resultat vid årets slut	3 119 562	3 133 064
Årets resultat enligt resultaträkningen	502	136 498
Fritt eget kapital vid årets slut	3 120 064	3 269 562
Summa eget kapital vid årets slut	19 178 105	19 177 603

Not 6

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2023	2022
Före stämmans beslut	956 102	806 102
Reservering enligt förslag	150 000	150 000
Anspråktagande enligt förslag	-75 087	0
Vid årets slut om förslag antas	1 031 015	956 102

Not 7

LÅNESKULDER	Räntesats	Belopp 2023-12-31	Villkorsänd- ringsdag
Stadshypotek AB, bundet	1,27 %	3 200 000	2024-12-01
Stadshypotek AB, bundet	1,23 %	2 600 000	2024-12-30
Stadshypotek AB, bundet	1,34 %	3 500 000	2030-09-01
Stadshypotek AB, rörligt	ca 5 %	2 100 000	2024-09-30
Stadshypotek AB, bundet	1,27 %	1 500 000	2025-06-01
		12 900 000	

Not 8

UPPLUPNA KOSTNADER	2023	2022
Vatten och avlopp	20 000	17 000
Avfall	2 700	2 600
Revisionsarvode	2 000	2 000
Styrelsearvode	101 000	101 000
Sociala kostnader	16 167	18 788
Kostnadsersättning	0	694
Utgiftsräntor	9 777	9 777
	151 644	151 859

Malmö den 5/2 2024

.....
Sven Tullgren
Ordförande

.....
Joakim Wallman-Carlsson
Ledamot

.....
Zdravko Meic
Ledamot

.....
Marie Lindfors
Ledamot

.....
Ann-Lis Palmqvist
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 20/2 2024

.....
Nils Hellman
Av föreningsstämman vald revisor