

Årsredovisning för
Brf Räng Sand 1
769633-6317

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-12
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor. SEK

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter för permanent boende under nyttjandeperiod och utan tidsbegränsning. I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet.

Föreningen har registrerats hos bolagsverket 2016-12-30. Föreningens stadgar har registrerats 2017-02-16

Föreningens förvärv av fastigheten Räng 5:362 har skett genom fusion av de två föreningarna Brf Räng Sand 1 och Brf Räng Sand 2, 2020-12-01.

Föreningen har sitt säte i Vellinge kommun, Skåne.

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

Fastigheten

Föreningen äger fastigheterna Räng 5:361 och Räng 5:362 på adress Räng Sandsvägen 26-28 med yta på 2277 kvm och har 26 bostadsrätter.

Fastigheten byggdes 2018 med värdeår 2018.

Tomten innehas med äganderätt.

Det finns en fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Länsförsäkringar Skåne.

Styrelsens sammansättning

Fredrik Nord Ordförande

Felix Nordh Kassör

Johan Ofell Ledamot

Daniel Andersson Suppleant

Thomas Jönsson Suppleant

Valberedning

Therese Bengtsson och Linda Diaz

Revisor

Johnny Persson, Baker Tilly MLT KB

Styrelsemöten

Styrelsen har under året haft 8 stycken protokollförda styrelsemöten samt föreningsstämma.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsens plan för 2023 var ett defensivt år med få utgifter. Verkligheten blev något annat.

Den nya styrelsen som tillträdde under året insåg tidigt att vi skulle behöva göra en hel del underhållsåtgärder på vår fastighet för att bibehålla dess goda skick. Det här ledde till en del stora utgiftsposter under året som inte var planerade. De här åtgärderna påverkade vår kassa samtidigt som föreningens räntekostnader ökade när flera lån omförhandlades. Dessa faktorer bidrar till negativt resultat för 2023.

Styrelsen valde under hösten att binda alla lån på 1 års bindningstid med förhoppning om att räntorna skulle börja falla under 2024 och att vi lagom till hösten igen skulle kunna binda om lånen med olika bindningstider för att få ner våra räntekostnader. Månadsavgiften höjdes under våren med 20% och från hösten med 10%. Från årsskiftet 2024 kommer avgiften att höjas med ytterligare 6%. Inga nya höjningar finns planerade.

Följande underhållsåtgärder har utförts under 2023:

- Omfogning av föreningens alla fönster och altandörrar.
- Service och underhåll av föreningens samtliga gaspannor.
- OVK.
- Klippning och beskärning av vår stora Tujahäck.
- Ommålning av gästparkeringens parkeringsrutor.

För att underhållet av vår fastighet framöver ska skötas på ett bra sätt valde styrelsen i slutet av året att köpa in en underhållsplan från företaget Sustend AB, som föreningen kommer arbeta efter.

Underhållsplanen sträcker sig 50 år fram i tiden och sköts via det digitala verktyget Planima.

Projektet med solceller och laddboxar kunde inte slutföras under 2023 då nätägaren Eon motsatte sig föreningens planer på att införa IMD, individuell mätning och debitering av hushållsel. Styrelsen fick därför omförhandla delar av avtalet med leverantören Svea Solar samtidigt som Eon behövde göra mer omfattande arbeten på vår fastighet för anslutning av solceller och laddboxar. De här förändringarna gjorde att projektet försenades och stod stilla i flera månader men i slutet av 2023 kom styrelsen överens med både Svea Solar och Eon. Projektet kommer att slutföras under våren 2024 med installation av solceller och 26 st laddboxar men tyvärr utan IMD. Projektet finansieras genom att föreningen kommer ta upp ett nytt lån som till stora delar bekostar sig självt genom intäkterna från solcellerna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 33 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 st och avgående medlemmar under året var 6 st stycken. Vid räkenskapsårets slut fanns det 31 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsjämförelse

	2023	2022	2021	2020	Belopp i kr 2019
Nettoomsättning	1 676 285	1 460 993	1 247 903	654 858	548 824
Resultat efter finansiella poster	-485 842	-393 528	-367 881	-152 783	-205 250
Balansomslutning	80 414 501	80 990 798	81 088 337	80 928 958	38 907 792
Soliditet %	72,4	72,5	72,9	73,5	71,7
Årsavgift per kvm	635,1	484,3	450,1		
Årsavgift per kvm med BR	635,1	484,3	450,1		
Skuldsättning per kvm	8 294,9	8 334	8 222,7		
Sparande per kvm	-17,4	18,6	27,8		
Energikostnad per kvm	218,4	266,5	214,9		
Räntekänslighet	13,1	17,2	18,3		
Årsavgifter andel i % av tot intäkter	86,3	75,5	82,1		

Definitioner: av nyckeltal, se noter

Upplysning vid förlust

Föreningens resultat för 2023 är negativt, -485 842 kr

Föreningen har i år och de senaste åren uppvisat ett negativt resultat som beror på avskrivningar.

Som tidigare nämnts påverkades årets resultat också negativt av flera underhållsåtgärder.

Styrelsen har genom årets avgiftshöjningar skyddat föreningens ekonomi. För att finansiera föreningens framtida ekonomiska åtaganden är planen ett ökat sparande genom högre amortering kombinerat med högre avsättning till underhåll. Föreningens plan är att införa det under kommande år när räntorna förhoppningsvis börjar falla vilket leder till lägre räntekostnader. Med lägre räntekostnader kommer det finnas utrymme att höja sparandet. Om räntorna inte faller enligt prognos och föreningens ekonomiska åtaganden ökar som till exempel högre driftkostnader och oförutsedda underhållsåtgärder, kan man inte utesluta att kapitaltillskott eller upptagande av nya lån blir nödvändigt. Konsekvensen av det kan bli att medlemmarna behöver skjuta till egna pengar eller att månadsavgifterna behöver höjas på grund av nya lån.

Eget kapital

	<i>Insatskapital</i>	<i>Yttre fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	64 680 000	378 828	-5 907 753	-393 528
<i>Enligt beslut av föreningsstämma:</i>				
Omföring av föreg års resultat			-393 528	393 528
Avsättning till yttre fond		125 001	-125 001	
Årets resultat				-485 842
Vid årets slut	64 680 000	503 829	-6 426 282	-485 842

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till föreningsstämmans behandling finns	
balanserat resultat	-6 426 281
årets förlust	-485 842
Totalt	-6 912 123
disponeras för	
balanseras i ny räkning	-6 912 123
Summa	-6 912 123

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Nettoomsättning	2	1 676 285	1 460 993
		<u>1 676 285</u>	<u>1 460 993</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	3	-977 561	-900 139
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5,6	-446 322	-435 875
Övriga rörelsekostnader	3	-	-159 752
		<u>252 402</u>	<u>-34 773</u>
Rörelseresultat			
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 049	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-744 293	-358 755
		<u>-485 842</u>	<u>-393 528</u>
Resultat efter finansiella poster			
		<u>-485 842</u>	<u>-393 528</u>
Resultat före skatt			
		<u>-485 842</u>	<u>-393 528</u>
Årets resultat			
		<u>-485 842</u>	<u>-393 528</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	79 152 169	79 593 292
Inventarier, verktyg och installationer	6	15 597	20 796
Pågående nyanläggningar	7	348 639	348 639
		<u>79 516 405</u>	<u>79 962 727</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>79 516 405</u>	<u>79 962 727</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 586	14 422
Övriga fordringar		16	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		21 634	7 063
		<u>27 236</u>	<u>21 485</u>
<i>Kassa och bank</i>		<u>870 860</u>	<u>1 006 586</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>898 096</u>	<u>1 028 071</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>80 414 501</u>	<u>80 990 798</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		64 680 000	64 680 000
Fond för yttre underhåll		503 829	378 828
		<u>65 183 829</u>	<u>65 058 828</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-6 426 281	-5 907 752
Årets resultat		-485 842	-393 528
		<u>-6 912 123</u>	<u>-6 301 280</u>
Summa eget kapital		<u>58 271 706</u>	<u>58 757 548</u>
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	8	2 884 000	2 884 000
		<u>2 884 000</u>	<u>2 884 000</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		-	-
		<u>-</u>	<u>-</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristig skuld till kreditinstitut	9	18 887 556	18 976 536
Leverantörsskulder		53 733	49 476
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	317 506	323 238
		<u>19 258 795</u>	<u>19 349 250</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>80 414 501</u>	<u>80 990 798</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		252 402	-34 773
Avskrivningar		446 322	435 875
Erhållen ränta		6 049	
Erlagd ränta		-744 293	-358 755
		<hr/> -39 520	<hr/> 42 347
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-39 520	42 347
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-5 751	-14 538
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-1 474	40 220
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-46 745	68 029
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar			-322 042
Kassaflöde från investeringsverksamheten			-322 042
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån			255 769
Amortering av lån		-88 981	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-88 981	255 769
Årets kassaflöde		-135 726	1 756
Likvida medel vid årets början		1 006 586	1 004 830
Likvida medel vid årets slut		870 860	1 006 586

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning. BFNAR 2023:1 allmänna råd och kommentarer har också använts.

Värderingsprinciper m m

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av.

Nyttjandeperioden omprövas varje balansdag.

Då skillnaden i förbrukning av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	<u>Antal år</u>
<u>Byggnader</u>	
Yttertak	60
Fasad	60
Golv, väggar inne	60
Stammar (värme, sanitet, el)	60
Fönster, dörrar	60
Övrig Stomme	140
Markanläggning	5% årligen , 20
Inventarier	20% årligen , 5

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
<i>Nettoomsättning uppdelad per rörelsegren</i>		
Årsavgifter bostäder	1 446 173	1 102 643
Hyror garage	197 450	184 000
Gastillägg		165 590
El stöd	11 339	
Övriga intäkter	21 323	8 760
Summa	1 676 285	1 460 993

Not 3 Fastighetskostnader

	2023	2022
El	42 115	58 333
Gas	301 559	410 332
Vatten/ renhållning	153 558	138 123
Försäkringspremie	47 799	45 266
Driftskostnader	235 207	93 575
Ekonomisk förvaltning/ Revision	106 810	98 405
Konsultarvoden	46 218	
Energideklaration	11 662	
Kostnad för möten och stämma	153	712
Styrelsearvode ink sociala avg	32 480	55 393
Summa	977 561	900 139

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränta fastighetskrediter	744 293	358 755
Summa	744 293	358 755

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Nya komponenter		226 740
Utrangering komponenter		-159 752
Markanläggning		191 136
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	81 710 187	81 710 187
Ingående avskrivningar	-2 116 895	-1 686 219
Årets avskrivningar för båda fastigheterna	-441 123	-441 123
Återföring komponent byte		10 447
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 558 018	-2 116 895
Utgående redovisat värde	79 152 169	79 593 292
Redovisat värde markanläggningar	171 213	180 769
Redovisat värde mark och byggnad	78 980 956	79 412 523
Summa	79 152 169	79 593 292

Taxeringsvärde

Mark 5:361	1 501 000	1 501 000
Byggnad	<u>12 000 000</u>	<u>12 000 000</u>
Taxeringsvärde fastighet	13 501 000	13 501 000
Mark 5:362	5 046 000	5 046 000
Byggnad	<u>23 120 000</u>	<u>23 120 000</u>
Taxeringsvärde fastighet	28 166 000	28 166 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	25 995	
-Nyanskaffningar		25 995
	<u>25 995</u>	<u>25 995</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-5 199	
-Årets avskrivning	-5 199	-5 199
	<u>-10 398</u>	<u>-5 199</u>
Redovisat värde vid årets slut	15 597	20 796

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Under året utbetalda förskott	<u>348 639</u>	<u>348 639</u>
Redovisat värde vid årets slut	348 639	348 639

Not 8 Uppskjuten skatt

2023-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Uppskjuten skattefordran/skuld		2 884 000	2 884 000
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)		2 884 000	2 884 000
<i>2022-12-31</i>			
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Uppskjuten skattefordran/skuld		2 884 000	2 884 000
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)		2 884 000	2 884 000

Not 9 Kortfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller till betalning inom 1 år	18 887 556	18 976 536
	18 887 556	18 976 536

Skuld till Nordea

6 010 028 kr , 4,790% rörligt lån 2024-08-23

6 087 803 kr , 4,790% rörligt lån 2024-09-23

6 444 100 kr, 4,790% rörligt lån 2024-08-23

345 625 kr, 4,590% rörligt lån 2024-12-30

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda intäkter	107 099	73 007
Upplupna räntekostnader	72 903	46 433
Upplupna styrelsearvoden	34 497	81 677
Revisionsarvode	38 000	30 000
Övriga kostnader	65 007	92 121
	317 506	323 238

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	19 005 000	19 005 000
	19 005 000	19 005 000
Summa ställda säkerheter	19 005 000	19 005 000

Not 12 Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet:

Juserat eget kapital i procent av balansomslutning

Årsavgift per kvadratmeter

Årsavgifter, el och vatten intäkter / Totala ytan

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Årsavgifter, el och vatten intäkter / Totala ytan med upplåten bostadsrätt

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Totala räntebärande skulder / Den totala ytan i föreningen

Sparande per kvadratmeter

Årets resultat+avskrivningar+årets kostnadsförda planerade underhåll / Totala ytan i föreningen

Energikostnad per kvm upplåten med bostadsrätt

Årets kostnad för el, vatten och avlopp/ Den totala ytan i föreningen

Räntekänslighet per kvadratmeter

Föreningens räntebärande skulder / Intäkter från avgifter

Årsavgifter andel i % av tot intäkter

Årsavgifter, el och vatten intäkter/ totala intäkter

Underskrifter

Vellinge 2024-

Fredrik Nord
Styrelseordförande

Felix Nordh
Ledamot, kassör

Johan Ofell
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2024-
Baker Tilly MLT KB

Johnny Persson
Auktoriserad revisor

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 14 pages before this page
Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 14 sider før denne side

Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende