

Årsredovisning

för

BRF Saga i Helsingborg

769624-8082

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för BRF Saga i Helsingborg får härmed upprätta 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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten På Ibb 31 i Helsingborgs kommun med därpå uppförda 11 st lägenheter. Föreningen disponerar även över 17 parkeringsplatser i garage.

| | | |
|----------------------|-------|-------|
| Lägenhetsfördelning: | 2 rok | 3 rok |
| Antal: | 5 st | 6 st |

| | |
|-----------------------|------------|
| Total bostadsarea: | 817 kvm |
| Årets taxeringsvärde: | 27 003 tkr |

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad av Dina Försäkringar.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggning På Ibb ga:1 tillsammans med På Ibb 9. Gemensamhetsanläggning är uppdelad i sektion 1 och sektion 2 där sektion 1 består av innergård med plantering, plattläggning och cykelparkering samt passage från På Ibbgatan till innergård. Sektion 2 består av infart till garage med port samt brandsluss och nödutgångar från garaget. Andelstalet för På Ibb 31 är för sektion 1 är 40 % och 90 % för sektion 2.

Väsentliga servitut

Officialservitut för gångväg för avfallshållning belastar fastigheten. Till förmån för fastigheten finns ett officialservitut för parkering i garaget.

Fastighetens tekniska status

Styrelsens bedömning visar på ett underhållsbehov på ca 250 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en genomsnittlig kostnad på ca 30 kr/kvm/år. Avsättning under verksamhetsåret har i enlighet med stadgarna skett med 60 tkr. Föreningen har ingen formell underhållsplan.

Beskattning

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Byggnaden färdigställdes 2013 och har åsatts värdeår 2013. Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

För lokaler, dit garage räknas, belastas föreningen med kostnad för fastighetsavgift motsvarande 1 % av taxeringsvärdet.

Föreningen har sitt säte i Helsingborg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes med 3% från 1 januari 2023 samt 15% från 1 oktober 2023 och uppgick till 576 kr/kvm/år. Garageavgiften höjdes 1 januari 2023 med 150 kr samt med ytterligare 400 kr från 1 oktober till 1 500 kr/mån/plats.

Årets resultat visar ett underskott på 155 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 197 tkr, exkluderar man detta blir resultatet 42 tkr.

Under året har föreningen erhållit elstöd om totalt 18 200 kr.

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma 2023-06-27.

Medlemsinformation

Medlemsantalet

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 11 (12) st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antal innehavare.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer.

Ordinarie ledamöter

| | |
|--------------------|---------------------|
| Christina Rislakki | Ledamot, ordförande |
| Therés Löfgren | Ledamot |
| Ingela Jonasson | Ledamot |
| Monica Bondestam | Ledamot |
| Martin Bexell | Ledamot |

Styrelsesuppleanter

| | |
|-----------------------|-----------|
| Helene Killberg | Suppleant |
| Anna Benoni (avlidit) | |

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Dina Försäkringar.

Ordinarie revisorer

Daniel Larsson, KPMG Auktoriserad revisor

Valberedning

Petronella Pihl (samt Anna Benoni som avlidit) (sammankallade)

Stadgar

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-12-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-03-14 och nuvarande stadgar registrerades 2015-06-15

Firmateckning

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

Överlåtelse-och pantsättningsavgift

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut i enlighet med stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgiften är 2,5 % av prisbasbeloppet och pantsättningsavgiften är 1 % av prisbasbeloppet.

Lägenhetsöverlåtelse

Antalet lägenhetsöverlåtelse har under året varit 2 (4) st.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 777,1 | 673,7 | 658,5 | 648,3 |
| Resultat efter finansiella poster | -176,0 | -115,0 | -68,0 | -78,0 |
| Soliditet (%) | 67,6 | 67,8 | 67,9 | 67,5 |
| Årsavgifter bostäder kr/kvm/år | 576,0 | 533,0 | 528,0 | 528,0 |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter | 60,5 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt | 576,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Energikostnad kr/kvm | 149,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Sparande kr/kvm | 41,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Skuldsättning kr/kvm | 11 730,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt | 14 516,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Räntekänslighet % | 25,2 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Föreningen har under året gått med förlust men har ett positivt kassaflöde. Förlusten bedöms inte påverka föreningens möjlighet att finansera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

| | Medlems- insatser | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 25 700 000 | 312 113 | -516 775 | -115 490 | 25 379 848 |
| Disposition av föregående års resultat: | | | -115 490 | 115 490 | 0 |
| Avsättning till yttre fond | | 60 100 | -60 100 | | 0 |
| Årets resultat | | | | -155 222 | -155 222 |
| Belopp vid årets utgång | 25 700 000 | 372 213 | -692 365 | -155 222 | 25 224 626 |

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|---|-----------------|
| ansamlad förlust | -692 366 |
| årets förlust | -155 222 |
| | -847 588 |
| behandlas så att avsättning till underhållsfond enligt stadgar i ny räkning överföres | -60 100 |
| | -907 688 |

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 | 3 | 777 147 | 673 694 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | 777 147 | 673 694 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4 | -375 866 | -364 533 |
| Övriga externa kostnader | 5 | -111 757 | -94 384 |
| Personalkostnader | 6 | -18 081 | -18 005 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -197 108 | -197 108 |
| Summa rörelsekostnader | | -702 812 | -674 030 |
| Rörelseresultat | | 74 335 | -336 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 1 151 | 2 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -230 708 | -115 156 |
| Summa finansiella poster | | -229 557 | -115 154 |
| Resultat efter finansiella poster | | -155 222 | -115 490 |
| Resultat före skatt | | -155 222 | -115 490 |
| Årets resultat | | -155 222 | -115 490 |

| Balansräkning | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 7 | 36 656 067 | 36 853 175 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 36 656 067 | 36 853 175 |
| Summa anläggningstillgångar | | 36 656 067 | 36 853 175 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 24 170 | 0 |
| Övriga fordringar | 8 | 20 875 | 286 |
| Klientmedel | | 50 676 | 0 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 9 | 37 529 | 32 898 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 133 250 | 33 184 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 510 541 | 557 148 |
| Summa kassa och bank | | 510 541 | 557 148 |
| Summa omsättningstillgångar | | 643 791 | 590 332 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 37 299 858 | 37 443 507 |

| Balansräkning | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 25 700 000 | 25 700 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 372 213 | 312 113 |
| Summa bundet eget kapital | | 26 072 213 | 26 012 113 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -692 366 | -516 776 |
| Årets resultat | | -155 222 | -115 490 |
| Summa fritt eget kapital | | -847 588 | -632 266 |
| Summa eget kapital | | 25 224 625 | 25 379 847 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 10 | 3 905 100 | 7 807 484 |
| Summa långfristiga skulder | | 3 905 100 | 7 807 484 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 10 | 7 954 384 | 4 072 856 |
| Leverantörsskulder | | 28 102 | 22 018 |
| Skatteskulder | | 28 060 | 26 700 |
| Övriga skulder | | 10 356 | 5 006 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 11 | 149 231 | 129 596 |
| Summa kortfristiga skulder | | 8 170 133 | 4 256 176 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 37 299 858 | 37 443 507 |

| Kassaflödesanalys | Not | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2022-01-01 -2022-12-31 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | 12 | -155 222 | -115 490 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | 197 108 | 197 108 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | | 41 886 | 81 618 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | | |
| Förändring av kundfordringar | | -24 170 | 0 |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | -25 220 | -14 595 |
| Förändring av leverantörsskulder | | 6 084 | 10 519 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | 26 345 | 36 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 24 925 | 77 578 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | 0 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Amortering av lån | | -20 856 | -20 856 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -20 856 | -20 856 |
| Årets kassaflöde | | 4 069 | 56 722 |
| Likvida medel vid årets början | | | |
| Likvida medel vid årets början | | 557 148 | 500 426 |
| Likvida medel vid årets slut | | 561 217 | 557 148 |

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

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Tillämpade avskrivningstider:

Ursprunglig byggnad och standardförbättringar 120 år

Föreningens fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll klassificeras som bundet eget kapital. Reserveringen ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften)

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

Energikostnad kr/kvm

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och eventuella andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och eventuella andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och eventuella andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Not 2 Ställda säkerheter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 12 975 000 | 12 975 000 |
| | 12 975 000 | 12 975 000 |

Not 3 Nettoomsättning

| | 2023 | 2022 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Årsavgifter bostäder | 470 258 | 435 745 |
| Hyror garage och parkeringsplatser | 264 450 | 217 200 |
| Öriga rörelseintäkter | 42 439 | 20 749 |
| | 777 147 | 673 694 |

Not 4 Driftskostnader

| | 2023 | 2022 |
|--------------------------|-----------------|-----------------|
| El | -65 137 | -83 385 |
| Uppvärmning | -57 231 | -52 687 |
| Vatten och avlopp | -27 798 | -24 650 |
| Avfallshantering | -26 291 | -30 642 |
| Fastighetsförsäkring | -16 728 | -15 667 |
| Fastighetsskötsel / städ | -108 806 | -67 514 |
| Service/besiktning hiss | -19 070 | -7 468 |
| Akut underhåll | -39 637 | -42 620 |
| Fastighetsskatt | -14 030 | -14 030 |
| Snöröjning | -1 138 | -25 870 |
| | -375 866 | -364 533 |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2023 | 2022 |
|--|-----------------|----------------|
| Ekonomisk förvaltning | -68 731 | -60 900 |
| Revisionsarvode | -10 000 | -9 750 |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | -3 675 | -3 321 |
| Övriga kostnader | -29 351 | -20 413 |
| | -111 757 | -94 384 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2023 | 2022 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvode enligt stämmobeslut | -14 996 | -15 000 |
| Sociala avgifter | -3 085 | -3 005 |
| | -18 081 | -18 005 |

Not 7 Byggnader och mark

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 38 640 500 | 38 640 500 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 38 640 500 | 38 640 500 |
| Ingående avskrivningar | -1 787 325 | -1 590 217 |
| Årets avskrivningar | -197 108 | -197 108 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -1 984 433 | -1 787 325 |
| Utgående redovisat värde | 36 656 067 | 36 853 175 |
| Taxeringsvärden byggnader | 20 003 000 | 20 003 000 |
| Taxeringsvärden mark | 7 000 000 | 7 000 000 |
| | 27 003 000 | 27 003 000 |

Not 8 Övriga fordringar

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-------------|---------------|------------|
| Skattekonto | 18 418 | 49 |
| Övrigt | 2 457 | 237 |
| | 20 875 | 286 |

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsförsäkring | 13 375 | 12 270 |
| Telenor | 2 929 | 2 929 |
| Fakturering gemensamhetsanl. | 21 225 | 17 699 |
| | 37 529 | 32 898 |

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens lån.

| Långgivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2023-12-31 | Lånebelopp 2022-12-31 |
|--------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Nordea lån 16759 | 0,900 | 2025-08-20 | 3 912 052 | 3 919 004 |
| Nordea lån 09957 | 4,59 | 2024-03-28 | 4 052 000 | 4 058 952 |
| Nordea lån 13091 | 0,750 | 2024-07-17 | 3 895 432 | 3 902 384 |
| | | | 11 859 484 | 11 880 340 |
| Kortfristig del av långfristig skuld | | | 7 954 384 | 4 072 856 |

Föreningen har ett lån som ska omförhandlas inom ett år och detta redovisas som kortfristig skuld i enlighet med regelverket K2. Det är dock styrelsens bedömning att lånet kommer att förlängas och fortsätta enligt lagd amorteringsplan och inga avvikande regleringar kommer att ske, trots vad som klassificeras som kortfristig skuld.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader | 12 076 | 11 397 |
| Förutbetalda avgifter | 75 361 | 49 877 |
| Övrigt | 61 794 | 68 322 |
| | 149 231 | 129 596 |

Not 12 Räntor och utdelningar

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------|-----------------|-----------------|
| Erhållen ränta | 1 151 | 2 |
| Erlagd ränta | -230 011 | -113 990 |
| | -228 860 | -113 988 |

Helsingborg

Christina Rislakki
Ordförande

Ingela Jonasson
Ledamot

Monica Bondestam
Ledamot

Therés Löfgren
Ledamot

Martin Bexell
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Daniel Larsson
Auktoriserad revisor