

# Brf Sturenäs Gård

Årsredovisning 2023

**BREDABLICK**

 phm partner





Årsredovisning för  
**Brf Sturenäs Gård**  
769629-9861  
Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

**Innehållsförteckning:**

	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Underskrifter	15



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Sturenäs Gård, 769629-9861, med säte i Landskrona, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-04-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-12-16 och nuvarande stadgar registrerades 2019-08-16 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har del i gemensamhetsanläggning Landskrona Nedra Glumslöv ga:5. Gemensamhetsanläggningen ändamål är att förvalta Glumslöv ga:5 (väg).

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Erik Malmqvist	Ordförande	2024
Germund Persson	Ledamot	2024
Linda Bakken	Ledamot	2024
Jessica Collins	Ledamot	2024
Tomas Ryrfors	Ledamot	2024

#### Styrelsesuppleanter

Elisabeth Magnusson	Suppleant	2024
Torsten Bengtsson	Suppleant	2024

#### Ordinarie revisorer

Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2024
------------------	----------------------	------

#### Valberedning

Göran Ahlgren		2024
Tommy Törnquist		2024

### Firmateckning

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

**Fastighetsuppgifter**

Föreningen äger fastigheten Landskrona Nedra Glumslöv 4:21 i Landskrona kommun med därpå uppförda byggnader med 12 lägenheter. Byggnaderna är uppförd 2016. Fastighetens adresser är Strandnäs vägen 14 A-L.

Föreningen upplåter 12 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

3 rok	4 rok
6	6

Total tomtarea:	12 002 kvm
Total bostadsarea:	1 201 kvm
- varav bostadsrättsarea:	1 201 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-04-16.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

**Förvaltning och väsentliga avtal**

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

E.ON	Elavtal avseende volym
Landskrona Energi	Fjärrvärme
Anticimex	Skadedjursbekämpning

**Reparationer och Underhåll**Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 10 189 kr och planerat underhåll för 13 458 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2021-09-07 av Sustend som sträcker sig på 50 år. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 247 000 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 206 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll

	År
Sten till gårdsplan	2023
Installation av laddstolpar	2022
Utbyggnad sopotrymme	2021

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 29 juni 2023, (samt extra föreningsstämma 27 mars 2023). Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



## Styrelsens ord

Att ränteläget har höjts i i Sverige och övriga Europa känner de flesta till och det har även påverkat Brf Sturenäs Gård. Ett av föreningens lån på ca 3 mkr förhandlades om inför 2023 och vi bytte kreditgivare, från Danske Bank till SoliFast och räntan gick från 1,05 % till 4,19 %. Lånet bands på tre år. En kostnadsökning med cirka 92 000 kr. På grund av ökade kostnader, enligt ovan, och för att få mer balans i ekonomin beslutades att höja avgiften med 20 %, vilket motsvarar ökade intäkter med 116 tkr.

Jämfört med 2022 så blev det ekonomiska resultatet något sämre vilket beror på engångsersättning från försäkringsbolag 2022 på 62 000 kr. De poster som tynger mest är avskrivningarna på 440 000 kr och värmekostnaden på ca 115 000 kr.

Ytterligare ett lån förföll 2023-12-31 och lånet flyttades till SoliFast med räntan stibor 3 månader + 0,95 % vilket motsvarar ca 5 %.

I skrivande stund, i mitten av januari, har Sveriges inflation fallit till 2,3 % och vi hoppas att inflationen inte stiger igen utan vi kan få se lägre räntor framöver.

Stolparna till elbils-laddningen är sedan i maj 2023 uppkopplade och varje lägenhet har fått en tagg. Avräkning görs ett par gånger per år. Laddning görs till självkostnadspris men månadskostnaden för att få tillgång till en laddstolpe är 300 kr. 100 kr för att vara "stödmedlem" och då ha möjlighet att ladda om man har besök som behöver laddning. För att få rätt mot Skatteverket så har vi blivit tvungna att moms på bostadsrättsföreningen då all fakturering av el ska momsredovisas.

Under hösten la vi på singelgrus på parkeringen, vilket var en punkt i underhållsplanen. Det var upptaget 49 000 kr i underhållsplanen för det men entreprenaden hamnade på 16 000 kr. Stort tack till Helenas pappa som hjälpte oss att fördela ut gruset. Offerter har tagits in för att göra utvändigt målningsarbete under 2024.

Under året har föreningen haft några trivselträffar med t ex kubbtävling och julmys vilket är mycket uppskattat. Tack till alla som har engagerat sig under året för att upprätthålla den goda stämning och atmosfär som finns på Sturenäs Gård! Särskilt tack Tina och Magnus som tar stort ansvar för den dagliga driften av bland annat brunnen och värmen. Två städdagar under året har vi också haft.

I slutet av 2023 fattade styrelsen beslut om att höja avgiften med 10 % från och med 2024-01-01 för att framförallt möta ökade lånekostnader.



## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2023 har en överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 2 överlåtelse).  
Beviljade andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 0 st.

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 16 medlemmar.  
3 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
2 avgående medlemmar under räkenskapsåret.  
Vid årets utgång hade föreningen 17 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

### Årsavgifter

Föreningen har beslutat att höja avgifterna från 1 januari 2024 med 10 %.

I årsavgiften ingår värme, V/A, avfallshantering och parkering.  
Föreningen har avläsning av el laddstolpar, vilket debiteras respektive medlemmar efter förbrukning.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	733	643	591	517
Resultat efter finansiella poster	-282	-222	-560	-385
Förändring av underhållsfond	234	242	204	21
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-76	-41	-345	11
Sparande kr / kvm	142	168	-90	61
Soliditet (%)	80	80	80	80
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	578	477	438	428
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	95	89	89	99
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	578	477	438	428
Driftskostnad, kr / kvm	218	203	245	190
Energikostnad, kr / kvm	157	157	150	138
Ränta, kr / kvm	153	83	83	78
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	206	201	198	52
Lån, kr / kvm	7 276	7 285	7 319	7 356
Skuldsättning bostadsrätter kr / kvm	7 276	7 285	7 319	7 356
Räntekänslighet (%)	13	15	17	17
Snittränta (%)	2,11	1,14	1,14	1,06

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmarna.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

**Upplysning vid förlust**

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2024. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.

**Förändringar i eget kapital**

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>37 300 000</b>	<b>588 677</b>	<b>-2 122 065</b>	<b>-221 770</b>
Disposition enligt föreningsstämma			-221 770	221 770
Avsättning till underhållsfond		247 000	-247 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-13 458	13 458	
Årets resultat				-282 358
<b>Vid årets slut</b>	<b>37 300 000</b>	<b>822 219</b>	<b>-2 577 377</b>	<b>-282 358</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-2 343 835
Årets resultat före fondförändring	-282 358
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-247 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	13 458
Summa över/underskott	-2 859 735

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>-2 859 735</b>
-----------------------------------	-------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



**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>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	723 165	578 710
Övriga rörelseintäkter	3	9 635	64 545
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>732 800</b>	<b>643 255</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-285 379	-281 450
Övriga kostnader	7	-111 742	-60 926
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-439 663	-423 100
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-836 784</b>	<b>-765 476</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-103 984</b>	<b>-122 221</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 789	190
Räntekostnader och liknande resultatposter		-184 163	-99 739
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-178 374</b>	<b>-99 549</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-282 358</b>	<b>-221 770</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-282 358</b>	<b>-221 770</b>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10,17	43 384 807	43 788 435
Inventarier, maskiner och installationer	11	180 950	216 985
Summa materiella anläggningstillgångar		43 565 757	44 005 420
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		43 565 757	44 005 420
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		21 486	15 416
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	23 529	27 127
Summa kortfristiga fordringar		45 015	42 543
<b>Kassa och bank</b>		546 022	413 246
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		591 037	455 789
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		44 156 794	44 461 209

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		37 300 000	37 300 000
Underhållsfond		822 219	588 677
Summa bundet eget kapital		38 122 219	37 888 677
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 577 377	-2 122 065
Årets resultat		-282 358	-221 770
Summa fritt eget kapital		-2 859 735	-2 343 835
<b>Summa eget kapital</b>		<b>35 262 484</b>	<b>35 544 842</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	14,15	5 831 461	2 898 750
Summa långfristiga skulder		5 831 461	2 898 750
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	2 906 872	5 850 000
Leverantörsskulder		51 552	84 611
Övriga skulder		-2 475	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	106 900	83 006
Summa kortfristiga skulder		3 062 849	6 017 617
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>44 156 794</b>	<b>44 461 209</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-103 984	-122 221
Avskrivningar	439 664	423 100
	<b>335 680</b>	<b>300 879</b>
Erhållen ränta	5 789	190
Erlagd ränta	-184 163	-99 739
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>157 306</b>	<b>201 330</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-2 472	-4 690
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-11 640	66 814
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>143 194</b>	<b>263 454</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-198 751
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-198 751</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	5 831 461	-
Amortering av låneskulder	-5 854 080	-41 250
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-22 619</b>	<b>-41 250</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>120 575</b>	<b>23 453</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>413 247</b>	<b>389 793</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>533 822</b>	<b>413 246</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

**Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer****Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

**Underhåll/underhållsfond**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

**Värderingsprinciper m m**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

**Fordringar**

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

**Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

*Materiella anläggningstillgångar:*

Byggnader	100 år
Markanläggningar	15 år
Inventarier, maskiner och installationer	5-10 år

**Not 2 Årsavgifter och hyror**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	694 655	573 310
Hyror p-platser/garage	28 510	5 400
<b>Summa</b>	<b>723 165</b>	<b>578 710</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Överlåtelseavgifter	2 626	1 208
Övriga intäkter	7 009	1 552
Försäkringsersättningar	-	61 785
<b>Summa</b>	<b>9 635</b>	<b>64 545</b>

I posten övriga intäkter ingår det under 2023 5 698 kr i form av elstöd.

**Not 4 Reparationer**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	6 889	-
VA & sanitet, installationer	-	32 560
Värme, installationer	-	5 475
Övriga installationer	3 300	-
<b>Summa</b>	<b>10 189</b>	<b>38 035</b>

**Not 5 Planerat underhåll**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Markytor	13 458	-
<b>Summa</b>	<b>13 458</b>	<b>-</b>

**Not 6 Driftskostnader**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Besiktningkostnader	2 814	-
Serviceavtal	375	-
Förbrukningsmaterial	4 531	8 112
Övriga utgifter för köpta tjänster	25 143	7 447
El	34 286	41 961
Uppvärmning	115 686	110 749
Vatten och avlopp	38 627	35 697
Avfallshantering	20 783	21 127
Försäkringar	19 487	18 322
<b>Summa</b>	<b>261 732</b>	<b>243 415</b>

**Not 7 Övriga kostnader**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	799	-
Kostnader för transportmedel	422	-
Tele och post	920	975
Förvaltningskostnader	59 186	39 950
Revision	39 000	1 450
Jurist- och advokatkostnader	-	8 301
Bankkostnader	642	770
IT-tjänster	608	-
Övriga externa tjänster	5 175	3 750
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 190	4 130
Övriga externa kostnader	800	1 600
<b>Summa</b>	<b>111 742</b>	<b>60 926</b>

**Not 8 Personalkostnader**

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

**Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	400 797	400 797
Markanläggningar	2 831	2 830
Inventarier, maskiner och installationer	36 035	19 473
<b>Summa</b>	<b>439 663</b>	<b>423 100</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	40 079 680	40 079 680
-Mark	5 675 000	5 675 000
-Markanläggningar	42 456	42 456
	<u>45 797 136</u>	<u>45 797 136</u>
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>45 797 136</b>	<b>45 797 136</b>
<b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-2 003 984	-1 603 187
-Markanläggningar	-4 717	-1 887
	<u>-2 008 701</u>	<u>-1 605 074</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-400 797	-400 797
-Årets avskrivning på markanläggning	-2 831	-2 830
	<u>-403 628</u>	<u>-403 627</u>
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-2 412 329</b>	<b>-2 008 701</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>43 384 807</b>	<b>43 788 435</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	37 674 899	38 075 696
Mark	5 675 000	5 675 000
Markanläggningar	34 908	37 739
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	16 001 000	11 825 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>16 001 000</b>	<b>11 825 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>14 200 000</i>	<i>10 400 000</i>

**Not 11 Inventarier, maskiner och installationer**

	2023-12-31	2022-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	279 551	80 800
	279 551	80 800
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	198 751
	-	198 751
 <b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>279 551</b>	<b>279 551</b>
 <b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-62 566	-43 093
	-62 566	-43 093
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-36 035	-19 473
	-36 035	-19 473
 <b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-98 601</b>	<b>-62 566</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>180 950</b>	<b>216 985</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	23 529	27 127
<b>Summa</b>	<b>23 529</b>	<b>27 127</b>

**Not 13 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	545 919	411 020
Sparkonto Danske Bank	103	2 226
<b>Summa</b>	<b>546 022</b>	<b>413 246</b>



**Not 14 Förfall fastighetslån**

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	2 906 872	5 850 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	5 831 461	2 898 750
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>8 738 333</b>	<b>8 748 750</b>

**Not 15 Fastighetslån**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	8 738 333	8 748 750
<b>Summa</b>	<b>8 738 333</b>	<b>8 748 750</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Danske bank **	1,05 %	2022-12-30	2 917 500		2 917 500	-
Danske Bank ***	1,15 %	2023-12-29	2 917 500		2 921 580	8 122
Danske Bank	1,19 %	2024-12-30	2 913 750		15 000	2 898 750
SoliFast	4,19 %	2026-01-04	-	2 925 211	-	2 925 211
SoliFast *	4,99 %	2026-12-29	-	2 906 250	-	2 906 250
<b>Summa</b>			<b>8 748 750</b>	<b>5 831 461</b>	<b>5 854 080</b>	<b>8 738 333</b>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

\*Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer Stibor 3M under bindningstiden

\*\* Lånet förföll december 2022 men slutbetalades inte förrän januari 2023.

\*\*\* Lånet förföll december 2023 men slutbetalades inte förrän januari 2024.

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda intäkter	74 581	58 268
Upplupna revisionsarvoden	20 000	-
Upplupna driftskostnader	12 319	24 738
<b>Summa</b>	<b>106 900</b>	<b>83 006</b>

**Not 17 Ställda säkerheter****Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	9 000 000	9 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>9 000 000</b>	<b>9 000 000</b>

## Underskrifter

Landskrona, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Erik Malmqvist  
Styrelseordförande

Germund Persson

Linda Bakken

Jessica Collins

Tomas Ryrfors

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.  
Ernst & Young AB

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor



**Brf Sturenäs Gård, årsredovisning 2023**

Antal sidor: 17  
Verifikationsdatum: Mar 13 2024 11:31AM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)









**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER:

65EAB2667D8CB

MAR 13 2024 11:31AM



Mar 08 2024 07:46AM	Jenny Kjellsdotter skickade dokumentet till deltagarna
Mar 08 2024 08:36AM	Erik Malmqvist granskade dokumentet:
Mar 12 2024 03:12PM	 Hans Per Erik Malmqvist signerade dokumentet
Mar 08 2024 09:10AM	Germund Persson granskade dokumentet:
Mar 08 2024 09:13AM	 GERMUND PERSSON signerade dokumentet
Mar 12 2024 05:38PM	Linda Bakken granskade dokumentet:
Mar 12 2024 06:46PM	 INGER LINDA KATARINA BAKKEN signerade dokumentet
Mar 09 2024 04:37PM	Jessica Collins granskade dokumentet:
Mar 09 2024 04:40PM	 Jessica Collins signerade dokumentet
Mar 08 2024 10:12AM	Tomas Ryrfors granskade dokumentet:
Mar 13 2024 08:16AM	 Lars Tomas Ryrfors signerade dokumentet
Mar 13 2024 11:29AM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:
Mar 13 2024 11:31AM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet
Mar 13 2024 11:31AM	Dokumentet har signerats



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sturenäs Gård, org.nr 769629- 9861

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sturenäs Gård för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten De auktoriserade revisorernas ansvar samt Den förtroendevalde revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

### *Den förtroendevalde revisorns ansvar*

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### *Uttalande*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Sturenäs Gård för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalande*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsoideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### *Revisorns ansvar*

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö enligt det datum som framgår av elektronisk underskrift  
Ernst & Young AB

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor


**Brf Sturenäs Gård, revisionsberättelse 2023**

Antal sidor: 3  
Verifikationsdatum: Mar 13 2024 11:30AM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER:  
65EAB519936CB  
MAR 13 2024 11:30AM

**Registrerade händelser**

Mar 08 2024 07:52AM	Jenny Kjellsdotter skickade dokumentet till deltagarna
Mar 13 2024 11:28AM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:
Mar 13 2024 11:30AM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet
Mar 13 2024 11:30AM	Dokumentet har signerats



## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### **Avskrivning**

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

### **Balanserat resultat**

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### **Balansräkning**

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### **Bostadsrättsförening**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### **Föreningsstämma**

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

### **Förutbetalda intäker och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäker uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäker**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser.

Upplupna intäker uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäker.

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

### **Medlemsinsatser**

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.



**Resultaträkning**

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

**Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

**Stadgar**

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

**Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

**Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

**Underhållsplan**

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

**Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

**Arsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

**Arsredovisning**

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.



# BREDABLICK



[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [bredablickgruppen.se](http://bredablickgruppen.se)

