

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Duvebacken

Org.nr. 769603-8624

Räkenskapsåret

2023-01-01 — 2023-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter av årsredovisning	12

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor (SEK), om inte något annat anges.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen upplåter lägenheter åt medlemmarna i form av 16 småhus. Föreningen har sitt säte i Simrishamn. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Marken innehas med äganderätt. Föreningen har en underhållsplan.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-29. Vid stämman deltog 18 medlemmar, varav 12 röstberättigade.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har inga betydande eller kostsamma underhållsåtgärder eller investeringar genomförts.

2024 kommer underhållsvävt av samtliga fasader att ske. Kostnad ca 130tsek. I övrigt föreligger inga större planerade projekt.

Vid halvårsskiftet höjdes månadsavgiften med 5%, vilket på årsbasis innebär höjda avgifter på kr 120 tusen.

Fn löper föreningens kreditportfölj med en genomsnittlig ränta på ca 3,6%. Ränteomsättning för 2 av de 3 kommer att ske under andra halvåret 2025 resp-26 (se not)

Styrelse och revisor

Styrelse och revisor har under året varit:

Ordinarie styrelseledamöter

Mats af Ekenstam ordförande för 1 år

Maria Rasmusson: Ledamot för 2 år

Hanna Roger: Ledamot för 1 år

Anna Ranger: Ledamot för 2 år

Inge-Marie Borg: Ledamot för 1 år

Suppleant

Randi Madsen

Hans Swedmark

Ordinarie revisor

Lars Hörbo

Sammanträde:

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Administration & anställda:

Vintervägghållning & parkskötsel har ombesörjts av TML i Simrishamn.

Administration och ekonomisk förvaltning har under året utförts av Strömberg ekonomi.

Föreningen har inga anställda.

Fastighetens taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde är 21.091.000 kr, varav byggnadsvärde 12 307 000 kr & markvärde 8.784.000 kr.

Fastighetsförsäkring:

Fastigheten är fullförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne.

Likviditet & kredit:

Föreningens likvida ställning är fortsatt tillfredsställande.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 237	1 179	1 167	1 155
Resultat efter finansiella poster	197	-21	236	326
Soliditet (%)	14,65	13,00	13,00	10,00
Årsavgift per m ²	859	0	0	0
Skuldsättning bolån per m ² BR	3 900	0	0	0
Skuldsättning bolån per m ²	4 233	0	0	0
Sparande per m ²	249	0	0	0
Räntekänslighet i %	6	0	0	0
Energikostnad per m ²	56	0	0	0
Årsavgift i procent av tot.intäkt	97	0	0	0

Kommentar flerårsöversikt

Nyckeltalen som presenteras för första gången år 2023 är enligt nya regler för BRF.

Årsavgifter inkl. ej övriga intäkter 32 tkr.

Per m² avser bostadsrättsyta samt garage 320kvm, föreningshuset/skyddsrum på ca 150 kvm är ej medräknat.

Skuldsättning m² BR är även föreningshuset medräknat på 150 kvm.

Skuldsättning inkluderar kortfristig del av krediterna

Räntekänslighet per m²: Hur mycket avgiften kan behöva höjas vid ökad ränta med 1%

Flerårsöversikten är i Tsek.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet: Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årsavgift per kvadratmeter: Årsavgift per kvadratmeter inkl. garage.

Skuldsättning per kvadratmeter: Föreningens lån Per m²

Sparande per kvadratmeter: Justerat resultat dividerat med totalyta

Räntekänslighet per kvadratmeter: Hur mycket avgiften kan behöva höjas vid ökade räntekostnader.

Energikostnad per kvadratmeter: Värme, el, VA (värme & el för bostadsrätt ingår ej i årsavgiften)

Skuldsättning per kvadratmeter: Föreningens lån Per m²

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter: Årsavgifterna dividerat med totala intäkter

Förändringar i eget kapital (EK)

	Not	Medlemsinsatser	Fond för yttreunderhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa fritt EK
Belopp vid årets ingång		8 000	102 000	1 071 396	-21 437	1 159 959
Resultatdisposition enl. beslut av årsstämma		0	0	-21 437	21 437	0
Avsättning till yttrefond		0	52 172	-52 172	0	0
Årets resultat		0	0	0	197 400	197 400
Belopp vid årets utgång		8 000	154 172	997 787	197 400	1 357 358

Resultatdisposition

Till föreningens förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	997 786
Årets resultat	197 400
Årets fondavsättning	-52 172
Summa	1 143 014

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	1 143 014
Summa	1 143 014

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		1 237 441	1 178 734
Övriga rörelseintäkter		33 415	14 200
<i>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>		<i>1 270 856</i>	<i>1 192 934</i>
Rörelsekostnader			
Rörelsekostnader	2	-517 544	-708 180
Övriga externa kostnader	3	-102 932	-103 504
Personalkostnader		-582	-582
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-241 061	-233 291
<i>Summa rörelsekostnader</i>		<i>-862 119</i>	<i>-1 045 557</i>
<i>Rörelseresultat</i>		<i>408 737</i>	<i>147 377</i>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		197	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-211 534	-168 814
<i>Summa finansiella poster</i>		<i>-211 337</i>	<i>-168 814</i>
Resultat efter finansiella poster		197 400	-21 437
Resultat före skatt		197 400	-21 437
Årets resultat		197 400	-21 437

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<i>Tillgångar</i>			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	7 103 429	7 275 668
Inventarier, verktyg och installationer	5	1 086 629	1 155 451
Summa materiella anläggningstillgångar		8 190 058	8 431 119
Summa anläggningstillgångar		8 190 058	8 431 119
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		207 984	0
Övriga fordringar		17 817	8 965
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11 716	10 869
Summa kortfristiga fordringar		237 517	19 834
Kassa och bank			
Kassa och bank		840 350	485 149
Summa kassa och bank		840 350	485 149
Summa omsättningstillgångar		1 077 867	504 983
Summa tillgångar		9 267 925	8 936 102

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<i>Eget kapital och skulder</i>			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Eget kapital		162 172	110 000
Summa bundet eget kapital		162 172	110 000
Frött eget kapital			
Balanserat resultat		997 786	1 071 395
Årets resultat		197 400	-21 437
Summa frött eget kapital		1 195 186	1 049 958
Summa eget kapital		1 357 358	1 159 958
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6, 7	7 265 550	7 386 026
Summa långfristiga skulder		7 265 550	7 386 026
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	184 520	184 520
Leverantörsskulder		30 945	26 346
Skatteskulder		28 589	56 937
Övriga skulder		0	2 282
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		400 963	120 033
Summa kortfristiga skulder		645 017	390 118
Summa eget kapital och skulder		9 267 925	8 936 102

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<i>Den löpande verksamheten</i>			
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital			
Rörelseresultat		408 737	147 377
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Avskrivningar		241 061	233 921
Erhållen ränta m.m.		197	0
Erlagd ränta		-211 534	-168 814
Betald inkomstskatt		-28 348	-23 347
Summa Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		410 113	227 051
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-207 984	0
Minskning(+)/ökning(-) av kortfristiga fordringar		-9 699	-8 881
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		4 599	17 854
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		278 648	17 646
Summa kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		65 564	34 769
Summa kassaflöde från den löpande verksamheten		475 677	261 820
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-448 313
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-448 313
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-120 476	-140 076
Utbetald utdelning			
Summa kassaflöde från finansieringsverksamheten		-120 476	-140 076
Totalt kassaflöde från ovanstående 3 delar		355 201	-326 569
Förändring av likvida medel			
Förändring av likvida medel enligt denna kassaflödesanalys		355 201	-588 389
Likvida medel vid periodens början		485 149	811 718
Förändring av likvida medel enligt bokföringen (Kassaflödet)		355 201	326 569
Likvida medel vid periodens slut		840 350	485 149

Noter

1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider

Byggnader: 50 år

Värmepannor: 20 år

2 Drifts och underhållskostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Marskötesel enl avtal	56 828	83369
Snöröjning & halkbekämpning	9 800	4858
Reparation & underhåll	96 034	267380
Fastighetsel	36 895	40293
Vatten/avlopp	61 685	55491
Sophämtning	28 959	30366
Försäkringspremier	23 588	25541
Bredband & digital TV	70 119	70195
Fastighetsskatt	130 429	129067
Larm och bevakning	0	0
Städning & renhållning	0	1620
Föreningshuset förbruknings material	3 207	0
Totalt	517 544	708180

3 Övriga externa kostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Förbrukningsinventarier	0	9380
Förbrukningsmaterial	2 757	828
Revisionsarvode	5 700	5700
Sammanträdeskostnader	7 323	0
Arvode för förvaltningskostnader	67 946	64212
Bankkostnader	1 788	1578
Branschförening	0	8710
Bolagsverket	0	1000
Hyra Inventarier & verktyg	7 902	3210
Represenation	0	0
Kontorsmaterial	0	1295
Övriga externa kostnader	1 488	7592
Programvaror	5 684	0
Totalt	102 932	103505

Noter till balansräkning

4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 105 941	10 994 128
Inköp	0	111 813
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Utgående anskaffningsvärden	11 105 941	11 105 941
Ingående avskrivningar	-3 830 273	-3 658 034
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-172 239	-172 239
Utgående avskrivningar	-4 002 512	-3 830 273
Ingående nedskrivningar	0	0
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets nedskrivningar	0	0
Redovisat värde	7 103 429	7 275 668

5 Värmepannor

Värmepannor

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 801 020	1464520
Inköp	0	336500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	1 801 020	1801020
Ingående avskrivningar	645 569	584517
Årets avskrivningar	68 822	61052
Utgående ackumulerade avskrivningar	714 391	645569
Utgående redovisat värde	1 086 629	1155451

6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelningen av långfristiga lån

	Räntesats	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31
Sparbanken Skåne 505-4	4,73%	2025-11-30	2165620
Sparbanken Skåne 510-8	4,49%	2028-11-30	3284450
Sparbanken Skåne 248-9	1,65%	2026-08 -10	2000000

7 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	16 840 000	16840000

Underskrifter av årsredovisning

Ort

Simrishamn

20240603

Inge-Marie Borg

Inge-Marie Borg
Styrelseledamot

Hanna Roger

Hanna Roger
Styrelseledamot

Maria Rasmusson

Maria Rasmusson
Styrelseledamot

Anna Roger

Anna Roger
Styrelseledamot

Mats af Ekenstam

Mats af Ekenstam
Styrelseordförande

Min revisionsberättelse har lämnats den

Lars Hörbo
Revisor



Nyckeltal

Bra värde

Okej värde

Titta närmre på varför

Skuldsättning/kvm

<5.000 kr

5.000-10.000 kr

>10.000 kr

✓

Skuldsättning/kvm BR

<5.000 kr

5.000-10.000 kr

>10.000 kr

✓

Sparande/kvm

>250 kr

150-250 kr

<150 kr

✓

Energikostnad/kvm

<200 kr

200-250 kr

>250 kr

✓

Årsavgift/kvm BR

<800 kr

800-1.000 kr

>1.000 kr

OK

Räntekänslighet

<6 %

6-10 %

>10 %

✓

Årsavgifter i % av rörelseintäkterna

<80 % titta närmre på vad de andra intäkterna kommer ifrån och hur långsiktiga de är

BR = Bostadsrätter

Källa: SBAB. Not. en individuell helhetsbedömning av föreningens ekonomi måste alltid göras. Läs mer om hur nyckeltalen beräknas hos BFN.