

Brf Bjerstrand 2

Org.nr 769621-0959

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2022

Årsredovisningen omfattar

- Sid 2 FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
- Sid 6 RESULTATRÄKNING
- Sid 7 BALANSRÄKNING
- Sid 9 NOTER OCH TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Styrelsen för Brf Bjerstrand 2 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2022, vilket är föreningens trettonde verksamhetsår.
Redovisningsvalutan är svenska kronor. Uppgift inom parentes avser föregående räkenskapsår.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet.

Styrelsen har sitt säte i Lomma kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen är ägare till fastigheten Bjärred 12:18 i Lomma kommun.
Föreningens fastighet består av 17 radhus i två längor, total boyta ca 1 672 m².
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i en gemensamhetsanläggning tillsammans med fastigheten Bjärred 12:16 (Brf Bjerstrand 1) - gemensamhetslokal (sällskapshus), undercentral, cykelförråd, tre miljöhus, gångbanor, gästparkering, belysning inkl. armaturer och dagvattenledningar m.m.

Väsentliga servitut

Föreningens fastighet belastas med två ledningsrätter, en för starkström och en för fjärrvärme.
Fastigheten har erhållit förmånsservitut belastande fastigheten Bjärred 12:1 och 12:9 för ändamål dagvattenledningar, vattenledningar, spillvattenledningar med tillhörande brunnar, teleledningar samt ledningar för TV, bredband och telefoni.

Fastighetens underhållsbehov

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 25 kr/m² lägenhetsarea i föreningens hus. Underhållsplan är upprättad och kommer fortlöpande att kompletteras och justeras. Avsättning motsvarande 25 kr/m² bostadsyta gäller.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet.

Under 2022 har årsavgiften varit oförändrade jämfört med föregående år. Från 1 januari 2023 har avgiften för lägenheterna höjts med 10% och för kabel-TV med 50 kr/lägenhet.

Föreningens skattemässiga status

Den skattemässiga statusen för föreningen är att den är en äkta förening.

Fastighetsavgift

Byggnaderna färdigställdes 2011 och har åsatts värdeår 2011.

Bostadslägenheterna var efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i fem år, dvs till och med år 2016, därefter belastades de med halv fastighetsavgift år sex-tio. Från och med år elva, dvs år 2022, utgår full fastighetsavgift.

Teknisk förvaltning

Yttre skötsel av gemensamma anläggningar utförs i samarbete med Brf Bjerstrand 1 (tillsyn, gräsklippning, snöröjning, halkbekämpning m.m.)

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har under redovisningsåret haft avtal med Kunskapsföretaget Ann-Margreth Nilsson om ekonomisk förvaltning.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har följande större underhålls- och renoveringsarbete utförts:

Renovering av trädäck för de lägenheter där detta har bedömts vara nödvändigt. Kostnad: 49 775 kr.

Underhåll av golvvärme i betongplattor. Kostnad: 19 434 kr.

Renovering av vindskyddsentréer. Kostnad: 13 298 kr.

Kostnaderna för dessa underhåll har belastat Fonden för yttre underhåll med 82 507 kr.

Föreningens ekonomi

Föreningens långsiktiga lån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not.

Under året har föreningen amorterat 145 501 kr (144 761 kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan.

Dessutom har vid omsättning av lån den 1 juni gjorts en extra amortering med 200 000 kr (300 000 kr).

Kostnader som hänförs till tidigare år

Under första halvåret 2022 startade grannföreningen en genomgång av kostnaderna under de första tio åren, speciellt de gemensamma. Studien uppdagade att det fanns kostnader som inte har delats med Bjerstrand 2. En extrakostnad på drygt 19 000 kr har därför belastat årets resultat.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 27 medlemmar, vilket är en ökning med 4 från föregående år. Under året har tre bostadsrätter överlåtits.

Styrelse

Ulla Rehnström, ledamot, ordförande
Patrik Kallerman, ledamot, sekreterare
Jill Ryd, ledamot, kassör
Klas Jakobsson, suppleant

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

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Elva styrelsemöten samt årsmöte har hållits och protokollförts.

Dessutom har styrelsen sammanställt sex informationsblad som delgivits medlemmarna.

Revisor

Grant Thornton Sweden AB, ordinarie
Boel Hansson

Valberedning

Anders Eriksson
Bengt Milton

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 19 december 2017.

Flerårsöversikt	År 2022	År 2021	År 2020	År 2019	År 2018
Resultat enligt resultaträkning	498	68 967	74 704	-349 704	7 619
Årets bokförda avskrivningar	377 795	377 795	377 795	377 795	377 795
Resultat exkl. avskrivningar	378 293	446 762	452 499	28 091	385 414
Årets amortering	-145 501	-144 761	-157 920	-148 960	-340 000
Årets likvidöverskott	232 792	302 001	294 579	-120 869	45 414

Nyckeltal	År 2022	År 2021	År 2020	År 2019	År 2018
Nettoomsättning	883 944	883 944	883 944	866 553	857 964
Resultat efter finansiella poster	498	68 967	74 704	-349 704	7 619
Soliditet	83,5%	83,3%	82,7%	81,8%	81,7%
Bokfört värde på fastigheten per m ²	36 146	36 372	36 598	36 824	37 050
Skuldsättning per m ²	5 651	5 867	6 141	6 637	6 726
Årsavgift per m ² bostadsrättsyta	529	529	529	518	513
Genomsnittlig skuldränta	1,47%	1,10%	1,12%	1,18%	1,21%
Fastighetens belåningsgrad	15,92%	16,41%	17,04%	18,02%	18,15%

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

Förändring av eget kapital	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	25 572 000	25 578 000	41 800	-77 067	68 967
Disp. av föregående års resultat				68 967	-68 967
lanspråktagande av yttre fond			-82 507		
Yttre fond			41 800	-41 800	
Årets resultat					498
Belopp vid årets utgång	25 572 000	25 578 000	1 093	-49 900	498

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanserat resultat	-49 901
Årets resultat	498
	<hr/>
	-49 403

För år 2022 föreslår styrelsen att till föreningens fond för yttre underhåll i enlighet med stadgarna avsättes	-41 800
i ny räkning överförs	-49 403
	<hr/>
	-91 203

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

2022-01-01 2021-01-01
--2022-12-31 --2021-12-31

	Not		
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	883 944	883 944
Övriga rörelseintäkter	2	115 988	54 200
Summa rörelseintäkter		999 932	938 144
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-161 305	-155 248
Övriga externa kostnader	4	-295 127	-207 021
Personalkostnader	5	-26 562	-25 647
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-377 795	-377 795
Summa rörelsekostnader		-860 789	-765 711
Rörelseresultat		139 143	172 433
Finansiella poster			
Ränteintäkter		406	276
Räntekostnader		-139 051	-103 742
		-138 645	-103 466
ÅRETS RESULTAT		498	68 967

Balansräkning per

2022-12-31 2021-12-31

TILLGÅNGAR

Not

Anläggningstillgångar

Byggnader	6	34 215 513	34 593 308
Mark		26 220 480	26 220 480
Summa materiella anläggningstillgångar		60 435 993	60 813 788

Summa anläggningstillgångar

60 435 993 60 813 788

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar		138 977	70 960
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	7	34 151	27 078
Summa kortfristiga fordringar		173 128	98 038

Kassa och bank

564 605 568 987

Summa omsättningstillgångar

737 733 667 025

SUMMA TILLGÅNGAR

61 173 726 61 480 813

Balansräkning per

2022-12-31 2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Not

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	51 150 000	51 150 000
Fond för yttre underhåll	1 093	41 800
Summa bundet eget kapital	51 151 093	51 191 800

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-49 901	-77 067
Årets resultat	498	68 967
Summa fritt eget kapital	-49 403	-8 100

Summa eget kapital

51 101 690 51 183 700

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	8	9 448 620	9 809 837
-----------------------------	---	-----------	-----------

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut		173 636	171 379
Leverantörsskulder		46 424	31 338
Skatteskulder		223 312	143 412
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	180 044	141 147
Summa kortfristiga skulder		623 416	487 276

SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL

61 173 726 61 480 813

Noter och tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär (rak) avskrivningsplan.

Avskrivningsprincip

Avskrivningsmetoden innebär att den totala avskrivningsperioden är linjär (rak) och att den uppgår till 100 år.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Anställda

Föreningen har i likhet med föregående år inte haft några anställda och några löner eller ersättningar har inte utbetalats. Arvode till styrelsen har utbetalats.

Styrelsearvoden har uppgått till 24 150 kr (23 272 kr) samt sociala kostnader till 2 412 kr (2 375 kr). Totalt har arvoden, ersättningar och sociala kostnader uppgått till 26 562 kr (25 647 kr).

	År 2022	År 2021
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	883 944	883 944
	883 944	883 944
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Kabel-tv	51 000	51 000
Sällskapshuset	9 647	3 200
Övriga intäkter	55 341	0
	115 988	54 200

Not 3 Driftskostnader

Fastighetskötsel och trädgårdsskötsel	36 342	22 358
Snöröjning	0	8 760
Förbrukningsmaterial	6 369	0
Reparation och underhåll	2 853	24 268
El (gästhuset)	3 884	2 608
Fjärrvärme (gästhuset) *)	18 003	0
Hjärtstartare (gästhuset)	739	0
Vatten	65 509	65 106
Sophämtning	27 606	32 148
	161 305	155 248

*) Kostnaderna för fjärrvärme avser perioden 2011-2021

Not 4 Övriga externa kostnader

Fastighetsförsäkring inkl. ansvarsförsäkring	28 302	23 179
Kabel-tv	58 740	56 712
Fastighetsavgift	153 368	73 948
Administrationskostnader	14 386	12 182
Revisionsarvode	15 331	16 000
Arvode ekonomisk förvaltning	25 000	25 000
	295 127	207 021

Not 5 Personalkostnader

Styrelsearvode	24 150	23 272
Sociala avgifter	2 412	2 375
	26 562	25 647

2022-12-31 2021-12-31

Not 6 Byggnader och mark

Ackumulerade anskaffningsvärden byggnad

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	37 779 520	37 779 520
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 779 520	37 779 520

Ackumulerade avskrivningar

Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 186 212	-2 808 417
Årets avskrivningar	-377 795	-377 795
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 564 007	-3 186 212

Ackumulerade anskaffningsvärden mark

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	26 220 480	26 220 480
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 220 480	26 220 480

Bokfört restvärde byggnad och mark **60 435 993** **60 813 788**

Taxeringsvärde byggnad 22 908 000 17 818 000

Taxeringsvärde mark 17 874 000 9 046 000

40 782 000 **26 864 000**

Not 7 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader

Avgift för övernattningsslägenhet april-dec (fakt 2023) 5 200 0

Trygg-Hansa (jan-mars 2023) 6 951 6 047

Borätt Forum AB (prenumeration 2023) 689 689

Bostadsrätterna (medlemskap 2023) 4 440 4 370

Kabel-tv (jan-mars 2023) 15 621 14 633

Handelsbanken (bankavgift 2023) 1 250 1 250

Brf Bjerstrand 1 (fastighetsavgift gästlägenhet) 0 89

34 151 **27 078**

Not 8 Långfristiga skulder

Förfaller inom ett år från balansdagen 2 959 004 3 697 212

Förfaller inom 2-5 år från balansdagen 6 663 252 6 284 004

9 622 256 **9 981 216**

1. Stadshypotek, ränta 2,99%, bundet till 2025-06-01*) 3 458 252 3 697 212

2. Stadshypotek, ränta 0,99%, bundet till 2023-06-01 2 959 004 2 999 004

3. Stadshypotek, ränta 0,79%, bundet till 2024-06-01 3 205 000 3 285 000

9 622 256 **9 981 216**

*) Lånet har omsatts 2022-06-30 och samtidigt amorterades 200 000 kr.

Föreningen har ett lån som förfaller under 2023. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånet kommer att omsättas på förfallodagen.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar 12 850 000 12 850 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupet revisionsarvode 16 000 16 000

Upplupna räntor 25 458 8 026

Förskottsbeta månadsavgifter 90 122 73 756

Upplupet styrelsearvode 24 150 20 634

Upplupna sociala avgifter 2 465 2 159

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 21 849 20 572

180 044 **141 147**

Bjärred den

2023

Ulla Rehnström
Ordförande

Patrik Kallerman
Ledamot

Jill Ryd
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den
Grant Thornton Sweden AB

2023

Boel Hansson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

24.05.2023 17:26

SENT BY OWNER:

Maria Hau · 15.05.2023 13:39

DOCUMENT ID:

rkgIG9qJrn

ENVELOPE ID:

SkxM5qyBn-rkgIG9qJrn

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning Bjerstrand 2 2022.pdf

12 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PATRIK KALLERMAN patric@kallerman.se	Signed Authenticated	15.05.2023 20:48 15.05.2023 20:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1944/04/18) IP: 155.137.25.30
2. Jill Ryd jillryd51@gmail.com	Signed Authenticated	15.05.2023 21:33 15.05.2023 21:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/10/12) IP: 141.98.239.88
3. Ulla Rehnström ulla.alexandra.rehnstrom@gmail.com	Signed Authenticated	24.05.2023 11:54 24.05.2023 11:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1941/08/05) IP: 155.137.30.227
4. BOEL HELENE ELINOR HANSSON boel.hansson@se.gt.com	Signed Authenticated	24.05.2023 17:26 24.05.2023 17:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/05/03) IP: 88.131.44.131

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed