Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Blåsesträdet i Lund

769609-7711

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	**Sida**
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Noter	7-8
Underskrifter	8

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Blåsesträdet i Lund, 769609-7711 får härmed avge årsredovisning för 2022.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen
Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-07-04. Fastigheten Blekhagen 10 i Lund förvärvades 2004-02-05. Den ekonomiska planen registrerades 2004-05-03. Nuvarande stadgar ändrades 2021-12-03 och registrerades 2022-06-02 av Bolagsverket. Föreningen är ett privatbostadsföretag (= äkta bostadsrättsförening).

Fastighetsfakta

Fastighetsbeteckning	Blekhagen nr 10 i Lunds kommun
Fastigheten förvärvades	2004-02-05
Fastigheten bebyggdes	2004 - 2006 och består av ett flerbostadshus
Tomtytan är	1145 kvm
Boarean	1563 kvm
Lokalarean	194 kvm

Byggnaden uppfördes genom totalentreprenad av Darjac fastigheter i Lund AB.

Fastighetens taxeringsvärde år 2022 är 62 180 000 kr varav mark 23 485 000 och byggnader 38 695 000.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår sedan 2015 kollektiv bostadsrättsförsäkring för medlemmarna och ansvarsförsäkring för styrelsen. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 14 lägenheter med bostadsrätt och 3 lokaler med hyresrätt
Lägenhetsfördelningen är

Lägenheter	Antal	Yta(kvm)
2 rok	4	264
3 rok	2	180
4 rok	2	209
5 rok	6	910
Totalt	14	1563

Föreningen är momsregistrerad för uthyrning av lokaler.

Medlemmar
Föreningen har 14 medlemmar

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-31 och extrastämma 2022-11-28

Styrelse
Vid den ordinarie stämman valdes följande styrelse:
Lars V Andersson, ordförande
Johnny Nilsson, kassör
Margareta Eriksson
Emma Lasson, suppleant/sekreterare

Styrelsen har under 2022 haft 11 protokollförda sammanträden. Styrelseledamöterna och revisorerna uppbär inga fastställda arvoden, men styrelsen har årligen rätt att disponera ett belopp som motsvarar 60 % av gällande prisbasbelopp på sätt som styrelsen bestämmer.

Revisorer
Mats Natt och Dag och Christer Särnstrand

Valberedning
Anna Natt och Dag och Brigitte Särnstrand

Styrelsens ansvar
I styrelsens uppdrag ingår att säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus genom att årligen besiktiga föreningens egendom, upprätta en underhållsplan och årligen upprätta en budget för att kunna fastställa insats och årsavgifter för varje lägenhet.

Fastighetens tekniska status
Den ekonomiska och tekniska förvaltningen sköts av styrelsen. Styrelsen har stadgeenligt besiktigat fastigheten samt inventerat övriga tillgångar.
Brandmaterial, garageport, hissar, lås, ventilationsanordningar och värmeanläggning besiktigas och servas regelbundet genom tecknade avtal. Klottersaneringsavtal finns tecknat med saneringsbolag. Städning av allmänna utrymmen och gångbanerenhållning utförs av anlitade entreprenörer.

Ekonomisk förvaltning
Avsättning till fond för yttre underhåll skall enligt stadgan ske i enlighet med antagen underhållsplan.
Under året har 206 600 kr avsatts till denna fond. Totalt 48 190 kr har utnyttjats för planerat underhåll.
Hyresutjämningsfonden utgör 283 000 kr.
En summa av 40 000 kronor är deponerad på ett konto hos föreningen som garanti för kommande hyror från Kaskin Mat AB.
Föreningens bankkontakter sker med Nordea där föreningen har samtliga lån. Vid årsskiftet uppgår föreningens lån till sammanlagt 14 237 427 kr. Den genomsnittliga räntesatsen på föreningens lån var vid årsskiftet 1,263 %.

Teknisk förvaltning
En aktuell inventarieförteckning finns upprättad. Förnyelse av trädgården har fortsatt och ett sopkärl för omhändertagande av trädgårdsavfall abonneras. LED-belysning har installerats i garaget, nytt lås till garageporten har införskaffats, kompletterande underhållsspolning av avlopp har genomförts och trädgårdsfasaden har kontrollerats med godkänt resultat. Nya serviceavtal har slutit angående lås med HPND och värme Assemblin VS

Avstämning av årsavgifterna för 2022
Årsavgiften består av två delar, dels driftkostnader som fördelas enligt lägenheternas andelstal och dels kapitalkostnader som fördelas efter medlemmarnas andel av föreningens lån. Eftersom flera medlemmar har gjort frivilliga kapitaltillskott varierar de budgeterade kapitalkostnaderna som en följd av detta. Därför måste en avstämning mellan inbetalda kapitalkostnadsavgifter och verkliga kapitalkostnader ske.

Inbetalda kapitalkostnadsavgifter	121 608 kr
Räntekostnader	132 028 kr
Amorteringar	0 kr
Underskott	10 420 kr
Överskott från förra året	4 650 kr
Summerat underskott	5 770 kr

Sålunda har de medlemmar som har andel i föreningens lån, en skuld på 5 770 kr. Styrelsen har beslutat att detta underskott ska regleras vid kommande bokslut.

Planerat underhåll
Service som ingår i föreningens avtal skall genomföras.

Leverantörs- och serviceavtal

Bokföring mm	Innecta
Fjärrvärme	Kraftringen

Gemensam el	Kraftringen
Klottersanering	Sanerings Companiet
TV/bredband/ tfn gruppavtal	Tele2
Städning, allmänna utrymmen	Miljösmart Skåne AB
Gångbanerenhållning	Lunds Renhållningsverk
Sophantering	Lunds Renhållningsverk
Ventilation	Assemblin Ventilation
Värmeanläggningen	Assemblin VS
Hissar	Kone
Garageport	Kone
Brandmaterial	Tak & Brandskydd
Dörrlås	HPND

Eget kapital

	Medlemmarnas kapitalinstas	*Föreninges fonder*	*Blanserad förlust*
Vid årets början	47 877 568	13 338 665	-1 698 258
Årets uppskrivning		6 953 000	
Årets inbetalning		206 600	
Årets uttag		-50 762	
Årets resultat			-65 118
Vid årets slut	**47 877 568**	**20 447 503**	**-1 763 376**

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-1 683 030
uppskrivningsfond markvärde	18 685 000
årets resultat	-65 118
Totalt	16 936 852
disponeras för	
Avsättning till fond för yttre underhåll	210 800
balanseras i ny räkning	16 726 052
Summa	16 936 852

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Lars V Andersson Johnny Nilsson Margareta Eriksson

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2022-01-01-2022-12-31*	*2021-01-01-2021-12-31*
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	*2*	817 010	800 724
Övriga rörelseintäkter		258 167	261 866
Summa rörelseintäkter		1 075 177	1 062 590
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-800 907	-757 657
Summa rörelsekostnader		-800 907	-757 657
Rörelseresultat		274 270	304 933
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		56	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	*3*	-132 844	-117 560
Summa finansiella poster		-132 788	-117 560
Resultat efter finansiella poster		141 482	187 373
Bokslutsdispositioner	*4*		
Övriga bokslutsdispositioner		-206 600	-202 600
Summa bokslutsdispositioner		-206 600	-202 600
Resultat före skatt		-65 118	-15 227
Skatter			
Årets resultat		-65 118	-15 227

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2022-12-31*	*2021-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	79 650 964	72 697 964
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		79 650 964	72 697 964
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		1 509 549	1 509 549
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 509 549	1 509 549
Summa anläggningstillgångar		81 160 513	74 207 513
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		217 822	168 133
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19 231	14 827
Summa kortfristiga fordringar		237 053	182 960
Kassa och bank			
Kassa och bank	6	341 009	274 661
Summa kassa och bank		341 009	274 661
Summa omsättningstillgångar		578 062	457 621
SUMMA TILLGÅNGAR		81 738 575	74 665 134

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2022-12-31*	*2021-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser/stiftelsekapital		47 887 568	47 887 568
Fond för yttre underhåll		1 762 504	1 606 666
Avsättning hyresutjämningsfond		283 000	283 000
Summa bundet eget kapital		49 933 072	49 777 234
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		16 986 743	10 048 970
Årets resultat		-65 118	-15 227
Summa fritt eget kapital		16 921 625	10 033 743
Summa eget kapital		66 854 697	59 810 977
Långfristiga skulder	7		
Övriga skulder		14 237 427	14 237 427
Summa långfristiga skulder		14 237 427	14 237 427
Kortfristiga skulder			
Skatteskulder		77 066	136 452
Övriga skulder		120 755	115 371
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		448 630	364 907
Summa kortfristiga skulder		646 451	616 730
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		81 738 575	74 665 134

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2022-12-31	*2021-12-31*
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	34 200 000	34 200 000
Summa ställda säkerheter	**34 200 000**	**34 200 000**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2008:1 Årsredovisning i mindre aktiebolag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	*% per år*
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	0
-Inventarier, verktyg och installationer	20

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning per rörelsegren

	2022-01-01-2022-12-31	*2021-01-01-2021-12-31*
Lägenhetsavgifter	221 640	221 640
Hyresintäkter	809 368	793 084
Övrigt	44 169	47 866
Summa	**1 075 177**	**1 062 590**

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01-2022-12-31	*2021-01-01-2021-12-31*
Räntekostnader, lån	132 028	116 759
Räntekostnader, Skatteverket	816	801
Summa	**132 844**	**117 560**

Not 4 Bokslutsdispositioner

	2022-01-01-2022-12-31	*2021-01-01-2021-12-31*
Avsättning underhålls- och reparationsfond	206 600	202 600
Avsättning till hyrefond		-
Summa	**206 600**	**202 600**

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	*2021-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	75 642 560	75 642 560
-Uppskirvning av mark	6 953 000	
	82 595 560	75 642 560
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 944 596	-2 944 596
	-2 944 596	-2 944 596
Redovisat värde vid årets slut	**79 650 964**	**72 697 964**
Taxeringsvärde bostäder:	56 600 000	40 400 000
Taxeringsvärde lokaler:	5 580 000	4 801 000
Vid årets slut	62 180 000	45 201 000

Not 6 Kassa och bank

	2022-12-31	*2021-12-31*
Bankkonto	300 953	234 661
Depositioner	40 056	40 000
	341 009	**274 661**

Not 7 Långfristiga skulder

	2022-12-31	*2021-12-31*
Lån Nordea 39788677231	3 127 746	3 127 746
Lån Nordea 39788677215	6 951 886	6 951 886
Lån Nordea 39788677266	4 157 795	4 157 795
Totalt	14 237 427	14 237 427

Underskrifter

Lund 2023-

Lars V Andersson
Ordförande

Johnny Nilsson
Kassör

Margareta Eriksson

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättföreningen Blåsesträdet i Lund (org.nr 769609-7711)

Vi har granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2022 i Brf Blåsesträdet.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsbokslutet och förvaltningen på grundval av vår revision. Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige.

Revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I revisionen ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsbokslutet.

Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen eller någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut.

Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för att tillstyrka att årsmötet fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i verksamhetsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lund den 29 mars 2023

Mats Natt och Dag

Christer Särnstrand