

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 Pål 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 Pål Ibb ga:1 tillsammans med Pål 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 Pålgatan till innergård. Sektion 2 består av infart till garage med port samt brandsluss och nödutgångar från garaget. Andelstalet för Pål 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.

Lägenhetsöverlåtelser

Antalet lägenhetsöverlåtelser 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 2024-05-22



Christina Rislakki
Ordförande



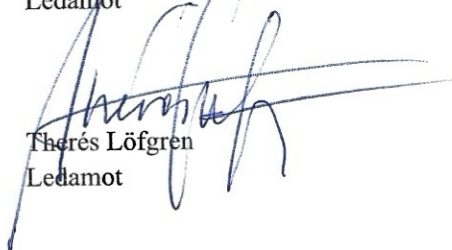
Monica Bondestam
Ledamot



Martin Bexell
Ledamot



Ingela Jonasson
Ledamot



Therés Löfgren
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Daniel Larsson
Auktoriserad revisor