

Årsredovisning

för

Brf Druvan

769610-9219

Räkenskapsåret

2023 

Styrelsen för Brf Druvan får härmed avge 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 i föreningens fastighet upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning.

Styrelsen består av:

Ordinarie:	Jan Andersson Kjell Ove Persson Sven-Gunnar Persson Stefan Wickenberg
Suppleant:	Christer Lundberg
Revisorer:	Baker Tilly Saxos KB

Under året har man hållit 9 st styrelsemöten utöver årsmötet.

Fastighets- och lägenhetsfördelning:
Föreningens fastighet, Löddeköpinge 77:8, färdigställdes i november 2004.
I fastigheten finns 18 lägenheter.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

Föreningen har sitt säte i Kävlinge.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har 3 st lägenhetsbyte skett.



Medlemsinformation

I fastigheten finns 18 lägenheter.

2023 präglades av extra kostnader utanför vår kontroll.

Från januari och framåt påverkades föreningen av extra höga kostnader för gas och el.

Under året inträffade även vattenskada i en lägenhet som tyvärr påverkade föreningen genom kostnad för självrisk.

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 215	1 175	1 160	1 160
Resultat efter finansiella poster	124	68	116	59
Soliditet (%)	61	60	59	58
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	972	944	930	930
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	7 575	7 787	8 465	8 788
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 575	7 787	8 465	8 788
Sparande per kvm (kr/kvm)	338	223	263	216
Räntekänslighet (%)	8	8	9	9
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	273	339	257	185
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	97	97	99	99

Upplysning vid förlust

Åtgärder för kostnadshöjningar

Vi har under året gjort indexhöjningar av månadsavgifter.

Vi har genomlyst el och gas åtgång för att effektivisera och spara.

Upphandling av bredband och tv för hela föreningen för att minska kostnad för både föreningen och medlemmar.

Sett över möjlighet att gå över från gas till fjärrvärme för att bli minde sårbara men även minska uppvärmningskostnad.

Styrelsen arbetar aktivt med att se över kostnader samtidigt som det inte får påverka fastigheten negativt.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	14 685 000	1 258 987	-788 258	-17 509	15 138 220
Ianspråktagande		-85 161			-85 161
Disposition av föregående års resultat:			-17 509	17 509	0
Årets resultat				124 333	124 333
Belopp vid årets utgång	14 685 000	1 173 826	-805 767	124 333	15 177 392

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-805 768
årets vinst	124 333
	-681 435

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	85 161
i ny räkning överföres	-766 596
	-681 435

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Udr

[Signature]

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		1 214 999	1 175 400
Övriga rörelseintäkter		28 375	25 698
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 243 374	1 201 098
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	1	-614 483	-665 594
Personalkostnader		-24 213	-36 533
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-293 360	-293 360
Summa rörelsekostnader		-932 056	-995 487
Rörelseresultat		311 318	205 611
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 909	3 357
Räntekostnader och liknande resultatposter		-196 894	-141 316
Summa finansiella poster		-186 985	-137 959
Resultat efter finansiella poster		124 333	67 652
Bokslutsdispositioner			
Övriga bokslutsdispositioner		0	-85 161
Summa bokslutsdispositioner		0	-85 161
Resultat före skatt		124 333	-17 509
Årets resultat		124 333	-17 509

Brf Druvan
Org.nr 769610-9219

5 (10)

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

2

23 588 675

23 872 545

Maskiner och andra tekniska anläggningar

3

14 748

24 238

Summa materiella anläggningstillgångar

23 603 423

23 896 783

Summa anläggningstillgångar

23 603 423

23 896 783

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

27 503

29 213

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

0

39 387

Summa kortfristiga fordringar

27 503

68 600

Kassa och bank

Kassa och bank

1 157 119

1 074 385

Summa kassa och bank

1 157 119

1 074 385

Summa omsättningstillgångar

1 184 622

1 142 985

SUMMA TILLGÅNGAR

24 788 045

25 039 768



Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

14 685 000

14 685 000

Fond för yttre underhåll

1 173 826

1 258 987

Summa bundet eget kapital

15 858 826

15 943 987

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-805 768

-788 259

Årets resultat

124 333

-17 509

Summa fritt eget kapital

-681 435

-805 768

Summa eget kapital

15 177 391

15 138 219

Långfristiga skulder

4

Övriga skulder till kreditinstitut

5 240 000

5 390 000

Skulder till koncernföretag

3 822 500

3 935 000

Summa långfristiga skulder

9 062 500

9 325 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

300 000

300 000

Leverantörsskulder

56 725

87 511

Skatteskulder

55 944

53 604

Övriga skulder

0

12 908

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

135 485

122 526

Summa kortfristiga skulder

548 154

576 549

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

24 788 045

25 039 768



Brf Druvan
Org.nr 769610-9219

7 (10)

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

124 333

67 652

Justeringsposter för poster som inte ingår i kassaflödet

293 360

293 360

Betald skatt

4 050

-1 813

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

421 743

359 199

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

0

13 032

Förändring av kortfristiga fordringar

39 387

410

Förändring av leverantörsskulder

-30 786

10 151

Förändring av kortfristiga skulder

51

7 035

Kassaflöde från den löpande verksamheten

430 395

389 827

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-262 500

-837 500

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-262 500

-837 500

Årets kassaflöde

167 895

-447 673

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 074 385

1 568 401

Likvida medel vid årets slut

1 242 280

1 120 728

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10 år

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 per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.




Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter
Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 1 Specifikation övriga externa kostnader

	2023	2022
Driftskostnader	365 778	446 294
Vaktmästare	31 932	31 331
Reparationer och underhåll	70 997	28 961
Försäkring	17 619	19 137
Bankavgifter	2 102	2 190
Arvoden	48 748	45 948
Fastighetsskatt	28 602	27 342
TV-avgifter	25 110	21 384
Övriga kostnader	23 596	43 006
	614 484	665 593

Not 2 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	29 007 025	29 007 025
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 007 025	29 007 025
Ingående avskrivningar	-5 134 480	-4 850 610
Årets avskrivningar	-283 870	-283 870
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 418 350	-5 134 480
Utgående redovisat värde	23 588 675	23 872 545

Not 3 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	94 900	94 900
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	94 900	94 900
Ingående avskrivningar	-70 662	-61 172
Årets avskrivningar	-9 490	-9 490
Utgående ackumulerade avskrivningar	-80 152	-70 662
Utgående redovisat värde	14 748	24 238



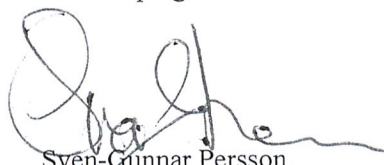
Not 4 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	7 862 500	8 125 000
	7 862 500	8 125 000

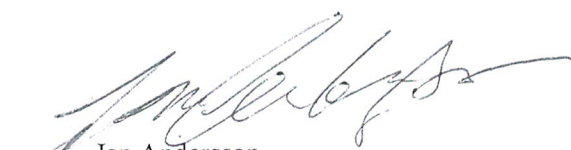
Not 5 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	15 000 000	15 000 000
	15 000 000	15 000 000

Löddeköpinge 2024 04 03

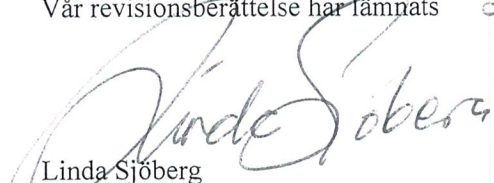

Sven-Gunnar Persson
Ordförande


Kjell Ove Persson


Jan Andersson


Stefan Wickenberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-04-09


Linda Sjöberg
Auktoriserad revisor
Baker Tilly Saxos KB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Druvan

Org.nr 769610-9219

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Druvan för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Druvans 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Brf Druvan enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 lämpligt, 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.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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, förfälskning, 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 huruvida 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Druvan för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Brf Druvan enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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, konsolideringsbehov, 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

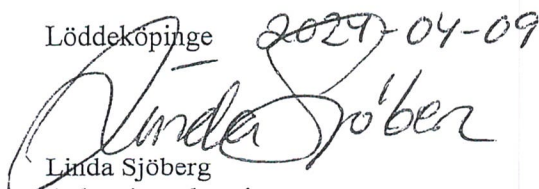
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Löddeköpinge

2024-04-09


Linda Sjöberg
Auktoriserad revisor
Baker Tilly Saxos KB