



Välkommen till årsredovisningen för Brf Larstorp

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1933-01-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1939-02-15 och nuvarande stadgar registrerades 2023-12-19 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Akacian 3 och 7	1933	Malmö

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1933 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 1933

Föreningen har 37 bostadsrätter om totalt 2 210 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 210 kvm.

Föreningen har även avgiftsgenererande BIA på vind och källare (520 resp. 240 kvm) som tillhör befintliga bostadsrätter

Styrelsens sammansättning

Alberto Luigi Tenti	Ordförande
Annika Hörlén	Styrelseledamot
David Tufvesson	Styrelseledamot
Elin Emma Wrzoncki	Styrelseledamot
Fabian Markhed Maxe	Styrelseledamot
Mona-Helena Frank	Styrelseledamot
Anna Viktoria Ryott Malmros	Suppleant
Mimmi Nilsson	Suppleant
Per Mattsson	Suppleant

Valberedning

Karin Forsslund
Mika Jauhonen
Magnus Ericsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller två i förening av ledamöterna

Revisorer

Dan Gärdenfors Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-11.

Extra föreningsstämma hölls 2023-09-09. Ändring av stadgarna.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Skorstenstätning med insatsrör
- 2022 ● Installation av råttstopp
- 2021 ● Nya plattläggningar, häckplantering
- 2020 ● Nya kodlås-dosor till alla grindar och portar
- 2019 ● Nya takfönster, vindar
- 2016 ● Ny el och belysning utsida, portar och latsidan
- 2015-2016 ● Takomläggning
Omfogning av båda fastigheternas tegelfasad
Fastigheternas innertak (vindar) isolerade
Målning av alla fönster, utsida
- 2013-2014 ● Dränering
Ny markläggning på gården
- 2009 ● Relining
- 2005 ● Byte av tappvattenrör
- 2002 ● Renovering av fönster mot gata

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under perioden september till december genomfördes projektet med skorstenstättning för att avhjälpa omfattande brister som upptäcktes på den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) föregående år. Insatsrör av rostfritt stål sattes in alla ventilationskanaler för att stoppa läckaget mellan kanalerna som orsakade svaga luftflöden och spridning av lukt mellan lägenheterna, och som dessutom försvagade husens brandsäkerhet. Många dolda fel hittades och åtgärdades i samband med detta.

Renoveringen finansierades helt med egna medel och kostade sammanlagt cirka en miljon kronor, vilket blev högre än budgeterade 700 000 kronor. Denna ökning i kostnad beror på att skorstenarnas utvändiga skick visade sig vara sämre än väntat, särskilt de så kallade "skorstenskronorna" av betong som var spruckna och söndervittrade på många ställen. Detta ledde till att styrelsen beställde omgjutning av båda pannskorstenar och även nya huvar som skyddar kronorna och murverket för att förhindra ytterligare förfall. I november genomfördes en ny OVK där föreningen blev godkänd; ombesiktning sker framöver vart sjätte år.

I samband med höstens budgetarbete genomförde styrelsen en större punktamortering på två miljoner kronor för att minska föreningens räntekostnader. Föreningen har kvar likvida medel för att sköta den löpande ekonomin och täcka eventuella oförutsedda kostnader, men inte mer en nödvändigt.

För att täcka den kraftiga ökning av kostnader som föreningen har haft (framförallt p.g.a. högre priser för fjärrvärme och räntor för våra banklån) tog styrelsen beslut om en större ökning av avgiften inför 2023.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 11%.

Förändringar i avtal

Sedan december 2023 anlitar föreningen Halkbekämparna Syd för snöröjning av gård och trottoarer.

Föreningen tecknade även serviceavtal med Eon för regelbundet underhåll av våra fjärrvärmecentraler.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 62 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 61 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 0 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 264 992	2 076 309	2 040 706	1 977 914
Resultat efter fin. poster	-1 509 646	-96 597	-630 596	-224 580
Soliditet (%)	-	-	-	-
Yttre fond	534 494	428 894	758 840	757 049
Taxeringsvärde	35 200 000	35 200 000	30 000 000	30 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 000	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,2	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 963	7 890	7 913	7 936
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 963	7 890	7 913	7 936
Sparande per kvm totalyta, kr	88	173	128	155
Elkostnad per kvm totalyta, kr	37	39	26	23
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	208	167	169	149
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	59	48	59	39
Energikostnad per kvm totalyta, kr	304	255	253	210
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,78	-	-	-
Räntekänslighet (%)	6,97	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Projektet med skorstenstättningen kostade drygt 1,2 miljoner. Av det ska 0,25 miljoner bekostas av medlemmarna på grund av felaktiga renoveringar, vilket kommer synas i 2024 års resultat eftersom kostnaden reglerades efter årsskiftet.

Avskrivningar uppgår till nästan 0,5 miljoner.

Sammanlagt, och med tanke på ett minusresultat på 1,5 miljoner, ger detta ett reellt positivt kassaflöde för den löpande verksamheten på cirka 450 tusen kronor.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	91 718	-	686	92 404
Upplåtelseavgifter	1 851 455	-	153 314	2 004 769
Fond, yttre underhåll	428 894	-	105 600	534 494
Balanserat resultat	-3 509 905	-96 597	-105 600	-3 712 103
Årets resultat	-96 597	96 597	-1 509 646	-1 509 646
Eget kapital	-1 234 436	0	-1 355 646	-2 590 081

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 606 502
Årets resultat	-1 509 646
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-105 600
Totalt	-5 221 748

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	534 494
Balanseras i ny räkning	-4 687 254

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 264 992	2 076 309
Övriga rörelseintäkter	3	31 094	5 398
Summa rörelseintäkter		2 296 086	2 081 706
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 513 468	-1 192 612
Övriga externa kostnader	9	-101 782	-87 782
Personalkostnader	10	-109 769	-100 721
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-478 596	-478 596
Summa rörelsekostnader		-3 203 615	-1 859 711
RÖRELSERESULTAT		-907 529	221 995
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 395	4 747
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-620 512	-323 339
Summa finansiella poster		-602 117	-318 592
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 509 646	-96 597
ÅRETS RESULTAT		-1 509 646	-96 597

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	10 463 625	10 767 861
Markanläggningar	13	1 743 631	1 917 991
Maskiner och inventarier	14	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		12 207 256	12 685 852
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		12 207 256	12 685 852
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		23 924	17 749
Övriga fordringar	15	1 734 039	3 985 171
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	5 370	0
Summa kortfristiga fordringar		1 763 333	4 002 920
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 763 333	4 002 920
SUMMA TILLGÅNGAR		13 970 589	16 688 772

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 097 173	1 943 173
Fond för yttre underhåll		534 494	428 894
Summa bundet eget kapital		2 631 667	2 372 067
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 712 103	-3 509 905
Årets resultat		-1 509 646	-96 597
Summa fritt eget kapital		-5 221 748	-3 606 503
SUMMA EGET KAPITAL		-2 590 081	-1 234 436
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	0	4 000 000
Summa långfristiga skulder		0	4 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		15 387 500	13 437 500
Leverantörsskulder		789 937	191 851
Skatteskulder		2 759	169
Övriga kortfristiga skulder		43 654	43 660
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	336 820	250 028
Summa kortfristiga skulder		16 560 670	13 923 208
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 970 589	16 688 772

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-907 529	221 995
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	478 596	478 596
	-428 933	700 591
Erhållen ränta	18 395	4 747
Erlagd ränta	-608 259	-305 771
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 018 797	399 566
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-35 143	5 135
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	675 209	60 171
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-378 731	464 872
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	154 000	12 000
Amortering av lån	-2 050 000	-50 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 896 000	-38 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-2 274 731	426 872
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 972 031	3 545 159
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 697 301	3 972 031

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Larstorp har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	2 %
Markanläggningar	5 %
Fastighetsförbättringar	2,25 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 120 073	1 900 236
Hysesintäkter förråd	49 660	71 390
Bredband	88 992	88 992
Pantsättningsavgift	3 150	15 688
Överlåtelseavgift	1 507	0
Administrativ avgift	310	0
Vidarefakturerade kostnader	1 299	0
Öres- och kronutjämning	1	3
Summa	2 264 992	2 076 309

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	1 687
Elstöd	18 192	0
Övriga intäkter	7 525	3 711
Återbäring försäkringsbolag	5 377	0
Summa	31 094	5 398

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	13 625	13 050
Städning utöver avtal	1 500	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	34 868
Myndighetstillsyn	0	11 244
Gårdkostnader	13 742	14 233
Gemensamma utrymmen	1 027	13 508
Snöröjning/sandning	11 494	11 381
Förbrukningsmaterial	4 078	1 034
Summa	45 466	99 318

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	0	1 363
Tvättstuga	0	8 671
Trapphus/port/entr	0	1 250
Dörrar och lås/porttele	18 618	13 316
VVS	15 845	12 389
Elinstallationer	7 380	2 838
Tak	10 250	0
Fasader	10 125	0
Fönster	3 568	0
Mark/gård/utemiljö	0	1 363
Skador/klotter/skadegörelse	3 076	0
Summa	68 862	41 190

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Tak	1 225 234	0
Summa	1 225 234	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	82 005	87 169
Uppvärmning	458 991	370 059
Vatten	130 460	106 965
Sophämtning/renhållning	79 930	72 057
Grovsopor	3 966	3 620
Summa	755 352	639 870

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	41 242	38 559
Tomträttsavgäld	226 510	226 510
Kabel-TV	1 299	0
Bredband	90 710	90 962
Fastighetsskatt	58 793	56 203
Summa	418 554	412 234

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	1 834	5 159
Inkassokostnader	0	1 541
Revisionsarvoden extern revisor	2 000	0
Styrelseomkostnader	0	99
Fritids och trivselkostnader	7 716	222
Föreningskostnader	473	4 195
Förvaltningsarvode enl avtal	49 790	35 999
Pantsättningskostnad	3 152	0
Administration	5 178	28 148
Konsultkostnader	26 269	7 129
Bostadsrätterna Sverige	5 370	5 290
Summa	101 782	87 782

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	83 052	72 450
Revisionsarvode arvoderad	0	2 000
Övriga arvoden	0	2 193
Arbetsgivaravgifter	26 717	24 078
Summa	109 769	100 721

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	620 116	323 048
Dröjsmålsränta	332	0
Övriga räntekostnader	64	291
Summa	620 512	323 339

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	13 565 153	13 565 153
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	13 565 153	13 565 153
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 797 292	-2 493 058
Årets avskrivning	-304 236	-304 233
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 101 528	-2 797 292
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	10 463 625	10 767 861
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	20 400 000	20 400 000
Taxeringsvärde mark	14 800 000	14 800 000
Summa	35 200 000	35 200 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2023	2022
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	3 487 251	3 487 251
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	3 487 251	3 487 251
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 569 260	-1 394 897
Årets avskrivning	-174 360	-174 363
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 743 620	-1 569 260
Utgående restvärde enligt plan	1 743 631	1 917 991

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	131 743	131 743
Utgående anskaffningsvärde	131 743	131 743
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-131 743	-131 743
Utgående avskrivning	-131 743	-131 743
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	36 738	13 140
Klientmedel	0	2 917 303
Transaktionskonto	980 386	0
Borgo räntekonto	716 914	1 054 728
Summa	1 734 039	3 985 171

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	5 370	0
Summa	5 370	0

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Swedbank	2024-01-25	4,54 %	5 487 500	6 537 500
Swedbank	2024-01-25	2,17 %	4 000 000	4 000 000
Swedbank	2024-01-25	4,54 %	5 900 000	6 900 000
Summa			15 387 500	17 437 500
Varav kortfristig del			15 387 500	13 437 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 137 500 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	8 766	0
Uppl kostn el	6 298	0
Uppl kostnad Värme	58 929	0
Uppl kostn räntor	62 932	50 679
Uppl kostnad arvoden	0	697
Beräknade uppl. sociala avgifter	0	219
Förutbet hyror/avgifter	199 895	198 433
Summa	336 820	250 028

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	18 450 000	18 450 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter att ha granskat budgeten för 2024 tog styrelsen beslut om att öka sparandet för att närma sig målen i den preliminära underhållsplanen. I samråd med SBC valde man då att höja avgiften för 2024 med 7%, en balansakt mellan att begränsa höjningen (som historiskt har legat på max 5%) och att förbättra föreningens långsiktiga ekonomi.

Underhållsplanen är under vidare bearbetning och planeras bli klar under 2024.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

Alberto Luigi Tenti
Ordförande

Annika Hörlén
Styrelseledamot

David Tufvesson
Styrelseledamot

Elin Emma Wrzoncki
Styrelseledamot

Fabian Markhed Maxe
Styrelseledamot

Mona-Helena Frank
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Dan Gärdenfors
Internrevisor

Geza Antal
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

26.05.2024 20:12

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 19.05.2024 09:34

DOCUMENT ID:

rJbCci7v7C

ENVELOPE ID:

S1LC5o7w7A-rJbCci7v7C

DOCUMENT NAME:

Brf Larstorp, 746000-1972 - Årsredovisning 2023.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANNIKA HÖRLÉN annikahorlen@gmail.com	Signed Authenticated	19.05.2024 09:40 19.05.2024 09:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/10/17) IP: 90.227.190.172
2. ELIN EMMA WRZONCKI elinwr@gmail.com	Signed Authenticated	19.05.2024 13:21 19.05.2024 13:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/10/11) IP: 94.191.152.198
3. Alberto Luigi Tenti albertotenti@gmail.com	Signed Authenticated	24.05.2024 21:23 24.05.2024 21:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/09/16) IP: 104.28.45.55
4. MONA-HELENA FRANK mofr65@gmail.com	Signed Authenticated	24.05.2024 23:01 24.05.2024 23:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/06/11) IP: 213.65.159.98
5. FABIAN MARKHED MAXE fabian.markhed.maxe@gmail.com	Signed Authenticated	24.05.2024 23:03 24.05.2024 23:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/04/14) IP: 78.70.16.230
6. DAVID TUFVESSON davidtufvesson@live.se	Signed Authenticated	25.05.2024 19:19 25.05.2024 17:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/02/05) IP: 213.64.66.31
7. Dan Zacharias Gårdenfors dangardenfors@gmail.com	Signed Authenticated	26.05.2024 13:25 26.05.2024 13:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/06/01) IP: 81.235.160.165
8. Geza Lindman Antal antalgeza@gmail.com	Signed Authenticated	26.05.2024 20:12 26.05.2024 19:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/06/02) IP: 104.28.45.53

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

Custom events

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

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