
  
E.K  


Styrelsen för

## Bostadrättsföreningen Beridaren

Org nr 716407-2766

får härmed avge

# Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Nyckeltal	4
Kassaflödesanalys	5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8
Underskrifter	11
Revisionsberättelse	12

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31

### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

### Grundfakta om föreningen

Brf Beridaren med fasighetsbeteckningen Malmö Ingelstad 5, ligger i korsningen av Beridaregatan och Östra Ryttmästaregatan bildades 1984 och är en äkta bostadsrättsförening.

Huset ritades 1910 av arkitekten Oscar Hägg och är på totalt 1694 kvm fördelade på fyra 5:or, åtta 4:or, tre 3:or och fyra 2:or. Föreningen äger marken på 700 kvm.

Uppvärmningen sker via fjärrvärme.

I föreningen finns en tvättstuga som är belägen i källaren och är utrustad med två tvättmaskiner, två torktumlare, ett torkskåp samt en mangel. Föreningen har även ett hobbyrum för snickeri och måleri som kan nyttjas kostnadsfritt av medlemmarna. Cykelparkering finns på innergården och i källaren. Föreningen har en fin innergård med gemensamma utemöbler och grill.

### Större genomförda investeringar och reparationer

1990 Bytes elledning och elstigare och fasaden renoverades. 1998 målades trappan, dörrar och fönster mot Beridaregatan samt kökstrappan på samma sida. Porten mot Beridaregatan bytes ut.

2001 Renoverades trappuppgången mot Ö Ryttmästaregatan. 2006/2007 utfördes stambyte av vattenstammarna och relining av avloppsstammarna.

2009 Renoverades grundligt alla fönster ut mot gatan.

2011 Tätades balkongerna mot gatan. 2012 genomfördes en takrenovering och renovering av fönstren mot gården.

2012 Målning av tak och fönster mot gården

Samma år spolades även avloppsrören, skorstenarna putsades och täcktes med plåthatt, packningen till värmväxlaren byttes och balkongdörrarna målades.

2016 Utfördes ett byte termostater på elementen i lägenheterna samt leglercentralen i källaren.

2017 En torktumlare en tvättmaskin och en avfuktare införskaffas.

2018 Ny mangel installeras och dörren till tvättrummet byts ut mot ny

2019 Nya porttelefoner till entréer installeras

2020 Nya paneler och målning av trappuppgången till Ö. Ryttmästaregatan. Ny torktumlare installeras.

2021 Fasadrenovering och fönstermålning mot gatan. Ny tvättmaskin införskaffas.

2022 Byte av plattor till VVX samt byte av stuprör i svart stålplåt med rostfria vandalrör. OVK utfördes.

2023 OVK kontroll, rörspolning av alla ledningar, renovering av fuktskadad fasad på innergården och automatiska dörröppningar/motorbyten.

### Föreningstämma

Ordinarie föreningstämma hölls 2023-06-18 och extra stämma 2023-08-27

### Styrelsens sammansättning

Anette Ahberg	Ordförande
Jake Ford	Vice ordförande
Asterios Bratanis	Kassör
Sebastian Christensson	Ordinarie ledamot
Emma Ocsko	Ordinarie ledamot
Clara Sjödin	Suppleant

JF

S.C

S.K

RA

**Sammanträden under verksamhetsåret**

Styrelsen har hållit 8 st protokollförda sammanträden under verksamhetsåret .

**Firmatecknare**

Föreningen tecknas, förutom av styrelsen, även av två av styrelsens ledamöter i förening.

**Föreningsvalda revisorer**

Mikael Forth  
Maria Thörnblad

**Valberedning**

Marie Bratani Olsson och Peter Westrup

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

OVK-kontroll slutfördes  
Rörspolning av alla ledningar och stammar genomfördes  
Renovering av fuktskadad fasad på innegård utfördes  
Byte av automatiska dörröppnare (motorer) genomfördes

**Överlåtelse under året**

En ny överlåtelse har skett.

Handwritten initials: JF

Handwritten initials: E.R.

Handwritten notes and scribbles at the bottom left of the page.

**Ekonomi under verksamhetsåret**

Föreningen har fått nya räntevillkor för två av lånen till högre ränta än den som gällde hittills. En del av överlikviditeten har placerats till fast ränta i Marginalen Bank. Inga amorteringar har gjorts under 2023.

Ersättning har utgått till styrelsen motsvarande 20.000 kr lönekostnad, enligt beslut i föreningens ordinarie stämma.

**Förslag till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel, disponeras enligt följande:

Balanserad vinst/förlust	-822 264
Årets resultat	-137 205
Årets avsättning enligt plan	-54 600
Årets ianspråkstagande av fond	
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-1 014 069</b>

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

**Flerårsöversikt**

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 220	1 303	1 139	1 125	1 118
Rörelseresultat	-137	-164	27	-155	-26
Soliditet	19%	21%	23%	23%	25%

**Nyckeltal kr/kvm yta**

Energikostnad	196	164	166	140	150
Skuldsättning	2 761	2 761	2 761	2 761	2 761
Avgift*	711	684	672	658	658
Avskr & underh avsättn	204	212	216	206	206
Räntekänslighet	3.9	4.0	4.1	4.1	4.1
Skuldkvott	3.9	4.0	4.1	4.1	4.1

\*) Avgiften består av två delar. En som baseras på andelstalet/kvm och en som består av poster som fördelas lika.

Under 2023 har sistnämnda delen av avgiften uppgått till 605 kr/mån per lägenhet. I nyckeltalet ovan anges den genomsnittliga avgiften per kvadratmeter bostadsyta och år.

I avgiften förutom värme, vatten och sopphantering ingår också kabel TV, internet samt kollektiv bostadsrätts-tillägg i fastighetsförsäkringen.

**Avgift för kommande året**

Styrelsen har beslutat om en avgiftshöjning på ca 10% för 2024 med tanke på kommande pris- och räntehöjningar. Detta m a a att framför allt stora delen av föreningens lån bör läggas om till avsevärt högre räntor, som kommer att belasta 2024-års resultat.

JF

S.C

EK AR

**Kassaflödesanalys**

**Ingående kassasaldo**

**Inbetalningar**

Föreningens intäkter	1 220 188
Finansiella intäkter	21 875
Ny belåning	
Förändring kortfr fordringar	
Förändring kortfr skulder	

**1 242 063**

**Utbetalningar**

Föreningens kostnader exklävskr	-932 039
Räntekostnader/finansiella kostnade	-101 793
Anskaffning anläggningstillgångar	-
Förändring kortfristiga fordringar	-5 860
Förändring kortfristiga skulder	-8 357
Amortering av lån	-


**-1 048 049**

**Årets kassaförändring**

**194 014**

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	- 2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	1	1 220 188	1 302 696
<b>Summa rörelseintäkter</b>		1 220 188	1 302 696
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	2	-877 813	-995 667
Styrelsearvoden	3	-24 035	-24 205
Avskrivningar av materiella tillgångar	4	-345 436	-358 828
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-1 247 284	-1 378 700
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-27 096</b>	<b>-76 004</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		21 875	11 810
Räntekostnader		-101 793	-71 220
<b>Summa finansiella kostnader</b>		<b>-79 918</b>	<b>-59 410</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-107 014</b>	<b>-135 414</b>
Fastighetsskatt		-30 191	-28 861
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-137 205</b>	<b>-164 275</b>

  
 S.C  
 E.K  
 RR

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar		1 800	1 800
Byggnader och mark	5	4 492 300	4 813 814
Maskiner, inventarier och installationer	6	104 004	127 926
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 598 104</b>	<b>4 943 540</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Skattefordringar			
Övriga fordringar		3 822	7 004
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	39 549	30 507
		43 371	37 511
Kassa och bank		1 431 489	1 237 475
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 474 860</b>	<b>1 274 986</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>6 072 964</b>	<b>6 218 526</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser och tillskott		1 864 895	1 864 895
Fond för yttre underhåll		326 305	271 705
		2 191 200	2 136 600
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst eller förlust		-876 864	-657 989
Årets resultat		-137 205	-164 275
		-1 014 069	-822 264
		1 177 131	1 314 336
<b>Långfristiga skulder</b>			
Checkkredit (limit 275 000)		-	-
Övriga skulder till kreditinstitut	9	4 677 836	4 677 836
		4 677 836	4 677 836
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörskulder		47 918	48 888
Skatteskulder		226	700
Övriga skulder		3 633	9 101
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	166 220	167 665
		217 997	226 354
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>6 072 964</b>	<b>6 218 526</b>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar	5 017 000	5 017 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>	Inga	Inga

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten initials]*

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. I de fall det saknas ett allmänt råd från Bokföringsnämnden har i förekommande fall vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer

### Underhåll/underhållsfond

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut från styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

### Skatt

En äkta bostadsrättsförening beskattas enligt schablon som ett privatbostadsföretag vilket innebär att det ej finns skillnad mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjutna skattefordringar i underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott.

### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

### Materiella anläggningstillgångar

Byggnad	75 år
Fasad	25 år
Stambyte	20 år
Reparation av balkonger och tvätttrum	10 år
Installationer-porttelefon	10 år
Renovering av fönster	15 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

JH  
S.C  
M



**Not 1 Nettoomsättning**

	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgifter	1 205 149	1 159 488
Övriga intäkter*	15 039	143 208
	<b>1 220 188</b>	<b>1 302 696</b>

**Not 2 Driftskostnader**

	2023-12-31	2022-12-31
Ei	40 209	51 875
Renhållning	45 714	44 050
Värmekostnader	331 499	278 273
Vatten & avlopp	66 969	53 121
Städning trapphus	55 100	56 100
Städning övrigt	13 909	34 620
Fastighetsförsäkring	53 966	47 991
Internet & TV	51 328	50 380
SBC avgift	4 580	4 520
Reparation och underhåll	116 749	296 083
Redovisningstjänster	25 000	25 000
Övrigt underhåll	32 904	25 411
Övriga externa tjänster	9 728	13 127
Övriga rörelsekostnader	30 158	15 116
	<b>877 813</b>	<b>995 667</b>

**Not 3 Personalkostnader**

	2023-12-31	2022-12-31
Styreslearyoden	20 000	20 000
Sociala avgifter	4 035	4 205
	<b>24 035</b>	<b>24 205</b>

**Not 4 Avskrivningar av materiella tillgångar**

	2023-12-31	2022-12-31
Byggnad	67 135	67 135
Stammar	115 356	115 356
Fönster	82 874	82 873
Fasad	56 149	56 149
Installationer	16 116	16 116
Byggnadsinventarier		
Inventarier och verktyg	7 806	21 199
	<b>345 436</b>	<b>358 828</b>

\*) Elstöd 10 776 kr

**Not 5 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Byggnad	5 035 099	5 035 099
Fasad	1 403 725	1 403 725
Stambyte	2 307 121	2 307 121
Fönster	1 243 105	1 243 105
	<u>9 989 050</u>	<u>9 989 050</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Byggnad	-1 985 103	-1 917 968
Fasad	-168 447	-112 298
Stambyte	-2 100 104	-1 984 748
Fönster	-1 243 096	-1 160 222
	<u>-5 496 750</u>	<u>-5 175 236</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>4 492 300</b>	<b>4 813 814</b>
<b>Taxeringsvärdet för fastigheten</b>		
Taxeringsvärde byggnad	34 000 000	34 000 000
Taxeringsvärde byggnad	18 200 000	18 200 000
Taxeringsvärde mark	15 800 000	15 800 000

**Not 6 Maskiner, inventarier och installationer**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början och slut	459 728	459 728
Årets anskaffningar		
	<u>459 728</u>	<u>459 728</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-331 802	-294 487
Årets avskrivning enligt plan	-23 922	-37 315
	<u>-355 724</u>	<u>-331 802</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>104 004</b>	<b>127 926</b>
	104 004	127 926

**Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkring	18 806	16 353
Bostadsrätterna	4 580	4 580
TV/Internet	10 080	9 574
Skadad jurs övervakning	6 083	
	<u>39 549</u>	<u>30 507</u>

**Not 8 Eget kapital**

	Bundet Insatser	Bundet Yttre underhålls- fond	Fritt
Utgående balans enligt balans- räkningen för föregående år	1 864 895	271 705	-876 864
Avsättning enligt plan		54 600	
lanspråkstagande av fond			
Årets resultat			-137 205
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 864 895</b>	<b>326 305</b>	<b>-1 014 069</b>

  
 S.C.M.  
 G.K.

**Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut, lång- och kortfristiga**

				2023-12-31	2022-12-31
				4 677 836	4 677 836
Lån	Ränta	Ingående skuld	Förfallodatum	Upptagna lån	
SEB	5.55	912 000	Rörlig	912 000	912 000
SEB	1.86	2 365 836	2024-01-28	2 365 836	2 365 836
SEB	1.11	1 400 000	2024-04-28	1 400 000	1 400 000
Summa		4 677 836		4 677 836	4 677 836

**Ställda säkerheter för övriga skulder**

Fastighetsinteckningar	5 017 000	5 017 000
	5 017 000	5 017 000

**Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Månadsavgifter	72 694	92 075
Eon	52 570	46 923
VA Syd	7 458	1 916
Styrelsearvoden	26 612	26 527
Övriga leverantörer	6 886	224
	166 220	167 665

**Not 11 Fastighetsförsäkring**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätternas (Folksam) medlemsförsäkring. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg till alla föreningens lägenheter samt ansvarsförsäkring och styrelseansvarsförsäkring.

Malmö 2024-04-

Anette Ahlberg

Sebastian Christensson

Asterios Bratanis

Emma Ocsko

Jake Ford

Revisionsberättelse har lämnats 2024-

Mikael Forth

Maria Thörnblad

### Revisionsberättelse

Vi har granskat årsredovisningen samt styrelsens förvaltning i BRF Beridaren i Malmö för räkenskaperna 2023.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att min revision ger oss rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Föreningens ekonomi är god.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö 2024-



Mikael Forth



Maria Thörnblad



Handwritten initials and signatures at the bottom right of the page, including what appears to be 'S.L.M.' and 'E.K.'.