HSB Bostadsrättsföreningen Mårtensgården i Lund

Org.nr: 745000-2220

Årsredovisning 2023

Räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning **Sida**

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	16

H1eol2YRp-rJ-jlhY0T

Styrelsen för HSB Bostadsrättsföreningen Mårtensgården i Lund, organisationsnummer 745000-2220, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Lund

Bostadsrättsföreningen registrerades år 1978-09-27
Ekonomisk plan registrerades år 1979-02-15
Föreningens stadgar registrerades år 2019-10-23

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Ordförande	Vala Flosadottir
Ledamot	Anna-Maria Blennow
Ledamot	Johan Strömbeck
Ledamot	Britt-Marie Jarl Persson

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.
Firmatecknare har varit två i förening

Revisor

Extern	Afrodita Cristea
	Borevision i Sverige AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor
Intern	Kerstin Lundeen

Valberedning

Valberedningen har bestått av styrelsen

H1eol2YRp-rJ-jlhY0T

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-21 .

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	allabrf.se
Trädgårdsskötsel	Aken studio AB
Uppvärmning med fjärrvärme	Kraftringen
Bredband och tv	Com Hem
El	Skelleftå kraft AB
Skadedjursbekämpning	Nomor AB
Sophantering	Lunds Renhållningsverk
Brandskydd och tillsyn	Brandservice Syd AB
Kodlås och låssystem	All-Round Låsservice
Städning	Veteranpoolen AB
Vatten & avlopp	Va Syd
Försäkring	Länsförsäkringar Skåne AB

Information om fastigheten

Försäkring
Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos: Länsförsäkringar Skåne

Föreningen disponerar tomten genom:
Äganderätt

Fastighetsbeteckning: Vattumannen 1

Byggnadsår och ytor
Nybyggnadsår: 1952

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m²
1 rok	1	46
3 rok	17	1 264
4 rok	1	129
Summa	**19**	**1 439**

Totalyta (m²): **1 439**

Lokaler upplåtna med hyresrätt

Antal	Total yta m²	Varav uthyrt
2	**57**	**1**

H1eol2YRp-rJ-jlhY0T

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2023-07-13

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Byte av belysning i trapphus	2023	
Fasad - underhåll	2024-2026	
Källartrappa - underhåll	2024-2025	
Balkonger - underhåll	2024-2025	
Rensning av allmänna utrymmen (skyddsrum, pannrum, soprum)	2023	
Målning källare	2023	
Klinkergolv källare	2023	
Renovering av fasad	2022-2023	
Renovering av källartrappa	2022-2023	
Brytskydd balkonger på bottenvåning	2022	
Installering av fjärrvärme	2022	
Källarfönster renoverade och målade.	2021	
Samlingsledning för utgående avloppsvatten under huset byttes ut.	2020	
Renovering av entrédörrar.	2020	
Nytt låssystem för entréerna.	2020	
Målning av entréer och byte av golvlister.	2020	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har fortsatt stabil ekonomi och låg belåning. Under de senaste åren har styrelsen också lyckas sänka föreningens kostnader inom många områden, exempelvis byte från gas till fjärrvärme samt uppsägning av fastighetsskötsel. Det har inneburit ett ökat ansvar för både styrelse och boende där gemensamma insatser har varit en förutsättning för att det ska fungera.

Under de senaste åren har föreningen därför kunnat undvika avgiftshöjningar. Eftersom ett antal underhållsarbeten är inplanerade under de kommande åren beslutade styrelsen att höja avgiften med 4% från och med 1 januari 2024.

Medlemsinformation

24 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har medlemsväxling skett i samband med att 0 bostadsrätter har överlåtits.
0 medlemmar har utträtt ur föreningen.
0 medlemmar har upptagits.

24 medlemmar vid räkenskapsårets slut

H1eol2YRp-rJ-jlhY0T

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	1 187	1 173	1 204	1 188
Årsavgifter, tkr	1 182	1 167	1 197	1 180
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 101	- 519	87	321
Soliditet[1], %	2	5	18	17
Bostadsrätten, kr				
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	97	99		
Räntekänslighet	2	2		
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	821	811	832	820
Resultat efter finansiella poster / kvm upplåten med bostadsrätt	-70	-361	60	223
Sparande/kvm	23	-238		
Energikostnad / kvm	281	433		
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	1 618	1 661	1 704	1 747
Skuldsättning / kvm	1 556	1 598		

[1] Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	35 000	2 272 713	- 1 633 325	- 519 150	**155 238**
Resultatdisposition enligt stämman:			-519 150	519 150	**0**
Reservering fond för yttre underhåll		345 000	-345 000		**0**
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-69 433	69 433		**0**
Balanseras i ny räkning					
Årets resultat				- 100 634	**- 100 634**
Belopp vid årets utgång	**35 000**	**2 548 280**	**- 2 428 042**	**- 100 634**	**54 604**

Resultatdisposition

H1eol2YRp-rJ-jlhY0T

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	- 2 428 042
Årets resultat	- 100 634
Totalt	**- 2 528 676**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	345 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	- 76 532
Balanseras i ny räkning	- 2 797 144
Totalt	**- 2 528 676**

UPPLYSNING VID FÖRLUST:

Styrelsen har i uppgift att bevaka och planera för föreningens ekonomi både på kort och lång sikt. I detta arbete ingår både resultat- samt likviditetsplanering. Föreningens styrelse har även i uppgift att upprätta en underhållsplan och tillgodose så föreningens medlemmar, via sin årsavgift, är med och sätter av sparade medel till föreningen framtida underhåll. Kostnaden för den årliga avsättningen framgår av föreningens underhållsplan.

Årligen uppdateras föreningens budgetar via styrelsens verktyg i portalen hos förvaltaren Allabrf. Utefter föreningens kostnadsmassa beslutas därom årsavgiften för föreningens medlemmar. En bostadsrättsförening har inte som syfte att gå med vinst och får därmed gå med förlust så länge den klarar av att betala sina driftkostnader, räntor och beslutad amortering, samt lägger undan pengar för framtida underhållsbehov efter underhållsplan. I årsredovisningen längre fram finner ni bland annat en kassaflödesanalys där föreningens kassaflöde presenteras.

Föreningen har idag avskrivning som påverkar årets resultat negativt. Detta i sig har ingen långvarig negativ inverkan på föreningens ekonomi. Föreningen har medel och tillgångar att betala sina kostnader/utgifter, likt ovan beskrivit, och har en plan för att bekosta framtida planerade underhållsåtgärder.

H1eol2YRp-rJ-jlhY0T

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	*2*	1 186 712	1 173 377
Övriga rörelseintäkter	*3*	37 713	181
Summa Rörelseintäkter		**1 224 425**	**1 173 558**
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	*4*	-1 030 269	-1 445 274
Administration och förvaltning	*5*	-63 173	-99 409
Personalkostnader	*6*	-16 559	-10 457
Avskrivningar		-93 925	-93 192
Summa Rörelsekostnader		**-1 203 926**	**-1 648 332**
RÖRELSERESULTAT		**20 499**	**-474 774**
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-121 133	-44 376
Summa Finansiella poster		**-121 133**	**-44 376**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-100 634**	**-519 150**
RESULTAT FÖRE SKATT		**-100 634**	**-519 150**
ÅRETS RESULTAT		**-100 634**	**-519 150**

H1eol2YRp-rJ-jlhY0T

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	*7*		
Byggnader och mark	*8, 7*	2 097 847	2 191 772
Summa materiella anläggningstillgångar		**2 097 847**	**2 191 772**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**2 098 347**	**2 192 272**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		218 088	206 548
Övriga fordringar		347 023	211 195
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7 752	13 795
Summa kortfristiga fordringar		**572 862**	**431 538**
Kassa och bank			
Kassa och bank		256 179	419 711
Summa kassa och bank		**256 179**	**419 711**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**829 041**	**851 249**
SUMMA TILLGÅNGAR		**2 927 389**	**3 043 521**

H1eol2YRp-rJ-jlhY0T

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		35 000	35 000
Fond för yttre underhåll		2 548 280	2 272 713
Summa bundet eget kapital		**2 583 280**	**2 307 713**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 428 042	-1 633 325
Årets resultat		-100 634	-519 150
Summa fritt eget kapital		**-2 528 676**	**-2 152 475**
SUMMA EGET KAPITAL		**54 604**	**155 238**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	*9*	891 250	941 250
Summa långfristiga skulder		**891 250**	**941 250**
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		**891 250**	**941 250**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	*9*	1 437 000	1 449 000
Förskott från kunder		56 425	56 425
Leverantörsskulder		86 011	58 400
Skatteskulder		3 317	4 351
Övriga skulder		7 362	7 362
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		391 420	371 495
Summa kortfristiga skulder		**1 981 535**	**1 947 033**
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		**1 981 535**	**1 947 033**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**2 927 389**	**3 043 521**

H1eol2YRp-rJ-jlhY0T

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat		20 499
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar		93 925
Summa		114 424
Erlagd ränta		-121 133
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-6 709
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar		-8 181
Ökning av rörelseskulder		49 501
Kassaflöde från den löpande verksamheten		34 611
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av låneskuld		-62 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-62 000**
Årets kassaflöde		-27 389
Likvida medel vid årets början		**627 491**
Likvida medel vid årets slut		**600 102**

H1eol2YRp-rJ-jlhY0T

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.
Intäktsredovisning
Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomst till nominellt belopp (fakturabelopp).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Byggnaden redovisas uppdelad på komponenter när komponenterna är betydande och har väsentligt olika nyttjandeperioder.

Fond för yttre fond
Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråkstagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång och kortfristig skuld till kreditinstitut
Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Hantering bör beaktas vid jämförelse mot föregående år. Klassificering sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning
Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Avskrivning
Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	*Nyttjandeperiod (år)*
Byggnader	120 år
Maskiner och inventarier	5 år

Nyckeltalsdefinitioner
Nettoomsättning (tkr)
Rörelsens huvudintäkter

H1eol2YRp-rJ-jlhY0T

Resultat efter finansiella poster (tkr)
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Not 2. Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter		
Bostäder	1 181 784	1 166 871
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	1 796	3 374
Övriga ersättningar från bostadsrättshavare och hyresgäster	3 132	3 132
	4 928	**6 506**
Totalt nettoomsättning	**1 186 712**	**1 173 377**

Fjärrvärme och vatten ingår i månadsavgiften.

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Övriga rörelseintäkter		
Övriga ersättningar och intäkter	37 713	181
Totalt övriga rörelseintäkter	**37 713**	**181**

H1eol2YRp-rJ-jlhY0T

Not 4. Operativ drift och underhåll

	2023	2022
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	72 800	206 017
Uppvärmning	290 540	394 251
Gas	1 471	399 106
Vatten och avlopp	57 555	46 927
Sophämtning	45 423	31 117
	467 789	**1 077 418**
Funktionell anläggningsservice		
Brandskydd	0	5 163
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	0	99 000
Fastighetsstäd	37 188	0
Trädgårdsskötsel	70 238	3 201
Snöröjning/sandning	0	12 456
	107 426	**114 657**
Distribuerade servicetjänster		
Bredband/kabel-TV	44 826	0
TV	11 065	43 417
	55 891	**43 417**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	15 065	23 052
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	30 331	29 001
	45 396	**52 053**
Reparationer		
Reparationer	277 235	83 133
Underhåll		
Underhåll	76 532	69 433
Totalt operativ drift och underhåll	**1 030 269**	**1 445 274**

H1eol2YRp-rJ-jlhY0T

Not 5. Administration och förvaltning

	2023	2022
Medlems- och föreningsavgifter		
Övriga medlemsavgifter	6 700	6 700
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	33 028	32 036
Extra ekonomisk förvaltning	0	11 494
	33 028	**43 530**
Revision		
Revisionsarvode	10 625	14 625
Försäkringar och övriga riskkostnader		
Advokat- och rättegångskostnader	0	4 500
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	6 276	313
Bankkostnader	4 190	2 585
Övriga kostnader	2 354	27 156
	12 820	**30 054**
Totalt administration och förvaltning	**63 173**	**99 409**

Not 6. Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsen		
Styrelsearvode	13 100	8 400
Övrig intern förvaltning		
Sociala kostnader	3 459	2 057
Totalt personalkostnader	**16 559**	**10 457**

Not 7. Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	5 102 248	5 102 248
Anskaffningsvärde mark	31 000	31 000
Utgående anskaffningsvärden	**5 133 248**	**5 133 248**
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 2 941 456	- 2 848 264
Omklassificeringar	-20	0
Årets avskrivningar	- 93 925	- 93 192
Utgående avskrivningar	**-3 035 401**	**-2 941 456**
Utgående redovisat värde	**2 097 847**	**2 191 792**
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	15 014 000	15 014 000
Taxeringsvärde mark	15 000 000	15 000 000
	30 014 000	**30 014 000**

H1eol2YRp-rJ-jlhY0T

Not 8. Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	3 450 000	3 450 000
Summa:	**3 450 000**	**3 450 000**

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
Handelsbanken	2023-01-09	3,65 %	0	1 449 000
Swedbank	2025-09-25	1,2 %	891 250	941 250
Handelsbanken	2023-04-11	4,150 %	1 437 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			**2 328 250**	**2 390 250**
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-1 437 000	-1 449 000
			891 250	**941 250**

H1eol2YRp-rJ-jlhY0T

Underskrifter

Denna årsredovisning har signerats dag som framgår av vår digitala underskrift

Vala Flosadottir
Ordförande

Anna-Maria Blennow
Ledamot

Johan Strömbeck
Ledamot

Britt-Marie Jarl Persson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra underskrifter

Borevision i Sverige AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Afrodita Cristea
Borevision

Kerstin Lundeen
Intern revisor

H1eol2YRp-rJ-jlhY0T

SEALED BY Verified H1EOI2YRP-RJ-JIHY0T

Document history

COMPLETED BY ALL:
26.03.2024 17:43

SENT BY OWNER:
Jonathan · 21.03.2024 14:31

DOCUMENT ID:
rJ-jIhY0T

ENVELOPE ID:
H1eoI2YRp-rJ-jIhY0T

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2023 HSB Bostadsrättsföreningen Mårtensgården i Lund.pdf
16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
BRITT-MARIE JARL PERSSON	**Signed**	**21.03.2024 18:50**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1968/01/05)**
marie.persson9@gmail.com	Authenticated	21.03.2024 18:50	Low	IP: 188.150.64.17
VALA FLOSADOTTIR	**Signed**	**22.03.2024 11:47**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1978/02/16)**
valaflosadottir@gmail.com	Authenticated	22.03.2024 11:33	Low	IP: 176.10.220.149
ANNA-MARIA BLENNOW	**Signed**	**25.03.2024 17:33**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1945/01/15)**
blennow.annamaria@gmail.com	Authenticated	25.03.2024 17:30	Low	IP: 83.254.139.189
JOHAN STRÖMBECK	**Signed**	**25.03.2024 17:47**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1967/11/22)**
josafanon@hotmail.com	Authenticated	25.03.2024 16:59	Low	IP: 83.254.138.198
AFRODITA DORINA CRISTEA	**Signed**	**26.03.2024 17:43**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1969/07/09)**
afrodita.cristea@borevision.se	Authenticated	21.03.2024 14:32	Low	IP: 20.71.225.201

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

Custom events

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