

Årsredovisning för
Brf Villa Wingårdh
769627-8428

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

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter och redovisningsprinciper	9-11
Underskrifter	11

te BTH M
M

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Villa Wingårdh, 769627-8428 får härmed avge årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen bedriver förvaltning av föreningens fastighet. Föreningens fastighet är belägen på Sehlstedtgatan 1. Föreningen avslutade under 2017 en ombyggnation och en ekonomisk plan registrerades hos Bolagsverket 2017-11-19

Föreningens säte är Helsingborg.

Styrelse och revisorer

Styrelsen var vid räkenskapsårets utgång:

Carl Hegelund	Ordförande
Hans Karlsson	Ledamot
Maria Elgebrant	Ledamot
Patrik Bellman	Ledamot
Mats Panther	Ledamot
Sandra Lindgren	Suppleant

Ingemar Grankvist	Revisor
-------------------	---------

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Rödspottan 9. Bostadsdelens yta (BOA) är 1 473 kvm. Tomtytan är 1 841 kvm. Byggnaden Rödspottan 9 har nybyggnadsår 1988 och värdeår 2017. Av de 11 lägenheterna är samtliga upplåtna som bostadsrätter per 2023-12-31. Det finns en gästlägenhet i föreningen. Föreningen är ett privatbostadsföretag som innehar äganderätt, men ingår inte i någon samfällighet. Det finns en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastigheter fördelar sig enligt nedan:

3 rum och kök - 8 st
4 rum och kök - 3 st
Gästlägenhet - 1 st

BRF Villa Wingårdh är del i en gemensamhetsanläggning GA2 som säkerställer att föreningen har tillgång till 12 stycken parkeringsplatser till sina boenden till en förmånlig avgift.

Förvaltning

Energiteknik i Helsingborg AB har bistått med ekonomisk och teknisk förvaltning.

Personal

Föreningen har ingen anställd personal. Energiteknik i Helsingborg AB anlitas för att utföra fastighetens fastighetsskötsel.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'B' and several illegible signatures.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har styrelsen haft 5 st (4) protokollförda styrelsemöten. Ordinarie föreningsstämma genomfördes 24/4 2023 där 11 av 11 lägenheter var representerade, varav 2 via fullmakt.

Den siste december 2023 uppgick antalet medlemmar i föreningen till 20 st (20 st)

Extra ordinära kostnader

Underåret har man haft en större vattenskada som uppgick till 194 000 kr.
37 000 kr avser juristkostnad vid kapitaltillskott.
Man har även underåret investerat i en hjärtstartare 14 000 kr.
Totalt 245 000 kr.

Årsavgifter

Årsavgifterna under 2023 uppgick till 930 501 kr (891 471 kr)
Hyran från gästlägenheten uppgick till 13 600 kr (8 400 kr) och hyra för parkeringsplatser uppgick till 75 774 kr (72 934 kr).

Räntor

Årets räntekostnader uppgick till 379 957 kr (260 952 kr).

Personal

Arvoden till styrelsen har inte utgått under 2023.

Avskrivningar

Avskrivningar på fastigheten har gjorts med 453 456 kr (453 456 kr)
Avskrivningar på markanläggningar har gjorts med 4 920 kr (4 920 kr)

Lån och amortering

Föreningen har en skuld till Swedbank hypotek AB om 13 425 325 kr (17 000 000 kr).
Föreningen har under året låtit medlemmarna gör extra kapitaltillskott 3 574 675 dessa pengar har använts till amortering av lån.
De medlemmar som inte valt att göra kapitaltillskott betalar ränta på sin obetalda del av tillskottet.

Överlåtelse

Under året har 0 (2) lägenheter överlåtits.

Likviditeten

Kontinuerlig likviditetsuppföljning sker löpande under verksamhetsåret.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i Tkr 2020
Nettoomsättning i tkr	1 024	973	944	947
Resultat efter finansiella poster	-670	-322	-315	-439
Eget kapital, tkr	72 800	69 895	70 217	70 532
Taxeringsvärde, tkr	48 800	48 800	43 000	43 000
varav byggnad, tkr	36 000	36 000	28 000	28 000
Soliditet, %	84	80,1	80,2	80,2
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta bostäder	632	605	589	587
Skuldsättning/ kvm bostadsrättsyta	9 114	11 541	11 541	11 541
Avs. underhållsfond/ kvm bostadsrättsyta	99	99	88	88
Belåningsgrad (skuld/ tax-värde)	0,3	0,4	0,4	0,4
Avskrivning byggnad / kvm byggnadsyta	246	246	246	246
Årsavg /Kvm upplåten med bostadsrätt	632	605		
Sparande/ Kvm	neg.	92		
Räntekänslighet	14	19		
Energikostnad/ Kvm	139	145		

Handwritten signatures and initials:
B
M
K

Årsavgifternas andel i % av
totala rörelseintäkter

100

100

Energikostnaden avser endast gemensam el.

W
B
S
A

Underhåll och reparationer

Då föreningen avslutade sin ombyggnation under 2017 så har endast mindre underhåll gjorts under 2023.

Avsättning till underhållsfond ska ske enligt antagna stadgar, 0,3% av fastighetens taxeringsvärde, motsvaras av 146 400 kr (146 400 kr).

Driftskostnader och planerat underhåll

Styrelsen har upprättat budget för 2024.

Fastighetsskatt kommer att belasta föreningen från 2028.

Föreningens fastighet är brandförsäkrad till fulla värdet hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Taxeringsvärdet för föreningens fastighet är 48 800 000 kr (48 800 000 kr) efter allmän fastighetstaxering 2022.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets vinst
Belopp vid årets början	71 700 000	487 800	-1 970 726	-322 169
Disposition enligt stämmobeslut		146 400	-468 569	322 169
Extra kapitaltillskott 2023	3 574 675			
Årets resultat				-669 858
Vid årets slut	75 274 675	634 200	-2 439 295	-669 858

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel:

	Belopp i kr
Balanserat resultat	-2 439 295
Årets resultat	-669 858
Summa underskott	-3 109 153

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Avsättning till underhållsfond	146 400
Balanseras i ny räkning	-3 255 553
Summa underskott	-3 109 153

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Styrelsens kommentar till årets resultat

Föreningen har fortsatt att arbeta utifrån den 5 årsbudget som föreningens ekonomiska förvaltare har hjälpt till att ta fram.

Under 2023 har avgifterna höjts och en ny höjning görs 2024.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	1 023 859	972 797
Övriga rörelseintäkter		9 557	-
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 033 416	972 797
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-553 394	-477 132
Övriga externa kostnader	4	-315 795	-98 589
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-458 376	-458 376
Summa rörelsekostnader		-1 327 565	-1 034 097
Rörelseresultat		-294 149	-61 300
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 248	83
Räntekostnader och liknande resultatposter		-379 957	-260 952
Summa finansiella poster		-375 709	-260 869
Resultat efter finansiella poster		-669 858	-322 169
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-669 858	-322 169
Skatter			
Årets resultat		-669 858	-322 169

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "Wingårdh", "B", and "M".

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	85 965 827	86 424 203
Summa materiella anläggningstillgångar		85 965 827	86 424 203
Summa anläggningstillgångar		85 965 827	86 424 203
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		206 302	179 705
Övriga fordringar		8 105	220
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		37 230	39 046
Summa kortfristiga fordringar		251 637	218 971
Kassa och bank			
Kassa och bank		447 435	658 834
Summa kassa och bank		447 435	658 834
Summa omsättningstillgångar		699 072	877 805
SUMMA TILLGÅNGAR		86 664 899	87 302 008

MD B
fa

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		75 274 675	71 700 000
Fond för yttre underhåll		634 200	487 800
Summa bundet eget kapital		75 908 875	72 187 800
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 439 295	-1 970 726
Årets resultat		-669 858	-322 169
Summa ansamlad förlust		-3 109 153	-2 292 895
Summa eget kapital		72 799 722	69 894 905
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7,8	9 175 325	8 500 000
Summa långfristiga skulder		9 175 325	8 500 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7,8	4 250 000	8 500 000
Leverantörsskulder		69 092	85 154
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	370 760	321 949
Summa kortfristiga skulder		4 689 852	8 907 103
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		86 664 899	87 302 008

MB
ta
AA
Q

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Årets resultat	-669 858	-322 169
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	458 376	458 376
	-211 482	136 207
 Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-32 667	-40 107
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	32 749	65 600
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-211 400	161 700
 Finansieringsverksamheten		
Extra kapitaltillskott	3 574 675	
Amortering av låneskulder	-3 574 675	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	
 Årets kassaflöde	-211 400	161 700
Likvida medel vid årets början	658 834	497 134
Likvida medel vid årets slut	447 434	658 834

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "NO", "B", "Ker", and others.

Noter och redovisningsprinciper

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10

Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120
-Markanläggningar	20

Underhåll / underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsfonden redovisas som en del av bundet kapital.

Avsättning respektive ianspråktagande redovisas genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital.

Avsättning sker genom disposition på föreningsstämman.

Ianspråktagande för genomförda åtgärder sker efter beslut av styrelsen.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter	930 486	891 462
Övernattningsslägenhet	13 600	8 400
Övriga intäkter	81 530	72 935
Elstöd	7 800	
Summa	1 033 416	972 797



Not 3 Drift och underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskötsel och förvaltning	120 156	119 757
Löpande underhåll bostäder och gemensamma utrymmen	79 468	1 224
El	41 210	50 545
Uppvärmning	126 185	126 076
Vatten	37 249	37 063
Sophämtning	35 423	36 687
Fastighetsförsäkring	25 719	24 276
Kostnad för P-plats	87 984	81 504
Summa	553 394	477 132

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Revisionskostnad	6 750	17 125
Övriga externa kostnader	309 045	81 464
Summa övriga externa kostnader	315 795	98 589

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	453 456	453 456
Markanläggningar	4 920	4 920
Summa	458 376	458 376

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:	88 698 483	88 698 483
	88 698 483	88 698 483
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 274 280	-1 815 904
-Årets avskrivning enligt plan	-458 376	-458 376
	-2 732 656	-2 274 280
Redovisat värde vid årets slut	85 965 827	86 424 203
Taxeringsvärde	48 800 000	48 800 000
- varav byggnad	36 000 000	36 000 000

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Swedbank Hypotek, ränta 3,24%, bundet till 2026-12-22	4 925 325	8 500 000
Swedbank Hypotek, ränta 1,25%, bundet till 2025-01-24	4 250 000	4 250 000
Swedbank Hypotek, ränta 1,43%, bundet till 2024-02-23	4 250 000	4 250 000
	13 425 325	17 000 000
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen	4 250 000	8 500 000
Skulder som förfaller inom två till fem år från balansdagen	9 175 325	8 500 000

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

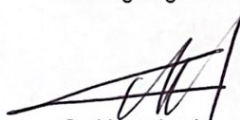
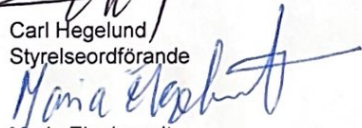
	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighets lån		
Fastighetsinteckningar	19 600 000	19 600 000
	19 600 000	19 600 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

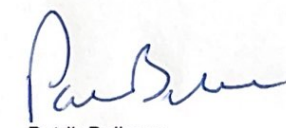
	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna driftskostnader	26 429	28 863
Upplupna räntekostnader	47 413	35 538
Förutbetalda årsavgifter	296 919	237 548
Upplupet revisionsarvode	-	20 000
	370 761	321 949

Underskrifter

Helsingborg 2024 - 04-23.

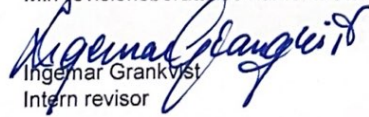

Carl Hegelund
Styrelseordförande

Maria Elgebrandt

Hans Karlsson


Patrik Bellman

Mats Panther

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-05-01.


Ingemar Grankvist
Intern revisor

