



Välkommen till årsredovisningen för Brf Tvålfabriken i Landskrona

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Landskrona.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-11-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-07-12 och nuvarande stadgar registrerades 2019-12-11 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Slottsplatsen 31	2019	Landskrona

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2021 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 2021

Föreningen har 28 bostadsrätter om totalt 2 529 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 529 kvm.

Styrelsens sammansättning

André Nydén	Styrelseledamot
André Olsson	Styrelseledamot
Joakim Söderström	Styrelseledamot
Håkan Kihlberg	Ordförande
Maj-Louise Sjögren	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Emilia Modica Auktoriserad revisor Mazars AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-09-06.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 17 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Avtal med leverantörer

Förvaltning Riksbyggen

Övrig verksamhetsinformation

En begäran om en extra föreningsstämma inkom från valberedningen och planerades till februari 2024.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Ett förvaltningsavtal med Riksbyggen har blivit undertecknat och började att gälla från och med 2024-01-01.

Övriga uppgifter

Under året har två trädgårdsdagar arrangerats, en i maj och en i oktober. Medlemmarna arbetade med att rensa ogräs mellan plattor, förnya plattsand, slipa och måla ett ankare samt tvättade entrédörrar och gästlägenhetsfönster utvändigt. Trädgårdsrabatten förnyades med nya buskar och nya lagerhyllor byggdes i trädgårdsförrådet. Därefter avslutades dagarna med korvgrillning och trevligt mingel.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 43 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 42 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 197 603	2 059 797	541 271	-
Resultat efter fin. poster	-536 122	-181 816	-53 636	-
Soliditet (%)	76	76	73	98
Yttre fond	289 969	163 519	-37 069	-
Taxeringsvärde	54 400 000	54 400 000	23 600 000	23 600 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	779	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82,7	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 484	11 601	-11 709	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	11 484	11 601	-11 709	-
Sparande per kvm totalyta, kr	194	170	-21	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	93	141	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	107	106	33	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	42	42	11	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	242	290	44	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,06	-	-	-
Räntekänslighet (%)	14,74	-	-	-

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 el (totalt 89 375 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

Det negativa resultatet kan i huvudsak tillskrivas avskrivningar av fastigheten.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	91 680 000	-	-	91 680 000
Upplåtelseavgifter	1 974 797	-	-	1 974 797
Fond, yttre underhåll	163 519	-	126 450	289 969
Balanserat resultat	-217 155	-181 816	-126 450	-525 421
Årets resultat	-181 816	181 816	-536 122	-536 122
Eget kapital	93 419 345	0	-536 122	92 883 223

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-398 971
Årets resultat	-536 122
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-126 450
Totalt	-1 061 543

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-1 061 543

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	2 197 603	2 059 797
Övriga rörelseintäkter	3	184 387	122 094
Summa rörelseintäkter		2 381 990	2 181 891
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 094 395	-1 307 424
Övriga externa kostnader	8	-188 546	-83 650
Personalkostnader	9	-12 568	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 026 456	-610 742
Summa rörelsekostnader		-2 321 964	-2 001 816
RÖRELSERESULTAT		60 025	180 075
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 385	1 363
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-601 531	-363 253
Summa finansiella poster		-596 147	-361 890
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-536 122	-181 816
ÅRETS RESULTAT		-536 122	-181 816

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	121 537 699	122 564 155
Summa materiella anläggningstillgångar		121 537 699	122 564 155
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		121 537 699	122 564 155
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	1 016
Övriga fordringar	12	544 671	679 289
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	109 200	97 650
Summa kortfristiga fordringar		653 871	777 955
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		653 871	777 955
SUMMA TILLGÅNGAR		122 191 569	123 342 110

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		93 654 797	93 654 797
Fond för yttre underhåll		289 969	163 519
Summa bundet eget kapital		93 944 766	93 818 316
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-525 421	-217 155
Årets resultat		-536 122	-181 816
Summa ansamlad förlust		-1 061 543	-398 971
SUMMA EGET KAPITAL		92 883 223	93 419 345
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	19 172 425	29 043 136
Summa långfristiga skulder		19 172 425	29 043 136
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	9 870 711	296 868
Leverantörsskulder		136 398	68 364
Skatteskulder		42 532	278 532
Övriga kortfristiga skulder		2 933	2 933
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	83 347	232 932
Summa kortfristiga skulder		10 135 921	879 629
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		122 191 569	123 342 110

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	60 025	180 075
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 026 456	610 742
	1 086 481	790 817
Erhållen ränta	5 385	1 363
Erlagd ränta	-620 072	-314 778
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	471 793	477 401
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	82 364	3 973 310
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-299 010	-4 839 644
Kassaflöde från den löpande verksamheten	255 147	-388 933
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-122 469
Avyttring av finansiella tillgångar	0	50 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-72 469
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-296 868	-272 129
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-296 868	-272 129
ÅRETS KASSAFLÖDE	-41 721	-733 531
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	430 550	1 164 081
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	388 830	430 550

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Tvålfabriken i Landskrona 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 periodisering 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, el, 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	0,83 %
---------	--------

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

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	1 615 380	1 441 311
Hysesintäkter p-plats	160 300	133 700
Hysesintäkter förråd	19 100	12 250
Vatten	265 860	264 974
El, moms	89 375	192 420
Övernattnings-/gästlägenhet	14 400	0
Pantsättningsavgift	8 020	15 118
Överlåtelseavgift	9 450	0
Administrativ avgift	388	0
Andrahandsuthyrning	15 330	0
Öres- och kronutjämning	-0	24
Summa	2 197 603	2 059 797

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	89 189	0
Övriga intäkter	95 198	122 094
Summa	184 387	122 094

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	36 785	35 761
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 744	2 763
Fastighetsskötsel gård enl avtal	13 138	12 772
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	339	0
Städning enligt avtal	39 413	38 316
Hissbesiktning	2 188	0
Myndighetstillsyn	4 600	0
Gårdkostnader	5 237	0
Gemensamma utrymmen	0	295 470
Garage/parkering	242 587	0
Snöröjning/sandning	924	0
Serviceavtal	3 940	7 412
Mattvätt/Hyrmattor	8 290	1 701
Förbrukningsmaterial	334	2 543
Summa	359 518	396 738

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Trapphus/port/entr	0	14 763
Dörrar och lås/porttele	3 300	1 156
Ventilation	0	1 288
Elinstallationer	4 759	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	1 007	956
Hissar	7 936	0
Mark/gård/utemiljö	1 503	0
Vattenskada	1 181	0
Summa	19 685	18 163

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	235 517	357 578
Uppvärmning	269 503	268 669
Vatten	106 630	106 630
Sophämtning/renhållning	48 304	66 848
Summa	659 954	799 725

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	45 446	42 764
Bredband	9 792	7 502
Fastighetsskatt	0	42 532
Summa	55 238	92 798

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	329	2 728
Tele- och datakommunikation	3 221	2 269
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	630	0
Styrelsearvoden	40 000	0
Revisionsarvoden extern revisor	37 500	0
Fritids och trivselkostnader	449	0
Föreningskostnader	6 698	0
Förvaltningsarvode enl avtal	55 281	48 518
Överlåtelsekostnad	9 189	0
Pantsättningskostnad	8 539	0
Korttidsinventarier	887	0
Administration	25 823	30 135
Summa	188 546	83 650

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Arbetsgivaravgifter	12 568	0
Summa	12 568	0

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	600 314	362 221
Dröjsmålsränta	2	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	88
Övriga räntekostnader	1 215	944
Summa	601 531	363 253

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	123 174 897	0
Årets inköp	0	123 174 897
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	123 174 897	123 174 897
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-610 742	0
Årets avskrivning	-1 026 456	-610 742
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 637 198	-610 742
Utgående restvärde enligt plan	121 537 699	122 564 155
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	18 476 235	18 476 235
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	46 000 000	46 000 000
Taxeringsvärde mark	8 400 000	8 400 000
Summa	54 400 000	54 400 000

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna intäkter	109 200	97 650
Summa	109 200	97 650

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Stadshypotek AB	2025-10-30	3,94 %	9 697 538	9 796 494
Stadshypotek AB	2024-09-01	1,00 %	9 672 799	9 771 755
Stadshypotek AB	2026-09-01	1,22 %	9 672 799	9 771 755
Summa			29 043 136	29 340 004
Varav kortfristig del			9 870 711	296 868

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 558 796 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	30 779	49 320
Uppl kostnad arvoden	40 000	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	12 568	0
Förutbet hyror/avgifter	0	183 612
Summa	83 347	232 932

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	29 686 350	29 686 350

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Landskrona

André Nydén
Styrelseledamot

André Olsson
Styrelseledamot

Håkan Kihlberg
Ordförande

Joakim Söderström
Styrelseledamot

Maj-Louise Sjögren
Styrelseledamot

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

Emilia Modica
Auktoriserad revisor