



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Höjden med säte i LUND org.nr. 745000-0646 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1955. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-11-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Lund kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Slättern 5	1955-06-30	1955

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Antal	Benämning	Total yta m ²
4	garageplatser	0
6	p-platser	0
22	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1240
Totalt 32 objekt		1240

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 20 st 2 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Landskrona Annelöv GA:11	G:A	717902-3283	0 / 272	Vindkraftverk med transformatorstation, Uppställningsplats och väg

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Christian Forsell	Ordförande
David Hjerpe	Ledamot
Rasmus Svensson	Ledamot
Emma Hall	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Christian Forsell.

Firman tecknas av Christian Forsell och David Hjerpe.

Revisorer har varit: Amy Chin och Jan Selmerhagen samt Christina Gribbing (revisor-suppleant), valda av föreningen.

Valberedning har varit: Styrelsen, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Upplysningar vid förlust

Föreningen uppvisar ett resultat på -47 tkr, detta är till följd av ökade räntekostnader under 2023. Styrelsen har gjort flera höjningar av årsavgifterna för att förbättra de framtida resultaten och jobbar för att se till att föreningen ska få ett positivt kassaflöde för att kunna spara till framtida underhåll.

Om föreningen behöver ta nya lån för framtida underhåll kan årsavgiften behöva höjas ytterligare.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 32 och under året har det tillkommit 10 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 32.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	100	119	161	201	105
Skuldsättning, kr/kvm	2 700	2 764	2 829	2 893	2 958
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 700	2 764	2 829	2 893	29 580
Räntekänslighet, %	4	4	4	5	5
Energikostnad, kr/kvm	211	206	205	155	210
Årsavgifter, kr/kvm	674	648	642	613	6 070
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	96	96	97	97
Totala intäkter, kr/kvm	711	672	666	635	6 270
Nettoomsättning, tkr	866	829	824	784	775
Resultat efter finansiella poster, tkr	-47	-31	-8	123	40
Soliditet, %	18	17	18	18	0

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	55 400	0	0	55 400
Uppskrivningsfond, kr	7 002	0	0	7 002
Underhållsfond, kr	544 971	0	-11 912	533 059
S:a bundet eget kapital, kr	607 373	0	-11 912	595 461
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	189 299	-30 810	11 912	170 401
Årets resultat, kr	-30 810	30 810	-46 673	-46 673
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	158 489	0	-34 761	123 728
S:a eget kapital, kr	765 862	0	-46 673	719 189

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 32 000 kr samt ianspråktagande skett med 43 912 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	158 489
Årets resultat, kr	-46 673
Reservation till underhållsfond, kr	-32 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	43 912
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	123 728

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	123 728
------------------------------------	----------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	866 257	829 224
Övriga rörelseintäkter	Not 3	16 368	4 080
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		882 625	833 304
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-545 571	-561 124
Underhåll enligt plan	Not 5	-43 912	-49 221
Övriga externa kostnader	Not 6	-801	-800
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-25 028	-27 499
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-126 903	-129 853
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-742 214	-768 497
RÖRELSERESULTAT		140 411	64 807
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		129	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-187 530	-95 617
Övriga finansiella poster	Not 9	317	0
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-187 084	-95 617
ÅRETS RESULTAT		-46 673	-30 810

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	3 672 394	3 797 797
Inventarier och installationer	Not 11	3 000	4 500
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>3 675 394</u>	<u>3 802 297</u>
 Summa anläggningstillgångar		 <u>3 675 394</u>	 <u>3 802 297</u>
 Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	16 886	17 219
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	18 692	18 672
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>35 578</u>	<u>35 891</u>
 <i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 14	564 450	569 933
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>564 450</u>	<u>569 933</u>
 Summa omsättningstillgångar		 <u>600 028</u>	 <u>605 824</u>
 SUMMA TILLGÅNGAR		 <u>4 275 422</u>	 <u>4 408 121</u>

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	55 400	55 400
Reservfond	7 002	7 002
Fond för yttre underhåll	533 059	544 971
<i>Summa bundet eget kapital</i>	595 461	607 373
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	170 401	189 299
Årets resultat	-46 673	-30 810
<i>Summa fritt eget kapital</i>	123 728	158 489
Summa eget kapital	719 188	765 862
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 0	0
<i>Summa långfristiga skulder</i>	0	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 3 347 500	3 427 500
Leverantörsskulder	68 264	62 597
Aktuell skatteskuld	Not 16 4 488	3 168
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 135 982	148 994
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	3 556 234	3 642 259
Summa skulder	3 556 234	3 642 259
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 275 422	4 408 121

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	140 411	64 807
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	126 903	129 853
	267 313	194 661
Erhållen ränta	129	0
Erlagd ränta	-177 736	-83 816
Övriga poster	317	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	90 023	110 845
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	313	-214
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-15 819	29 094
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	74 517	139 724
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-80 000	-80 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-80 000	-80 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-5 483	59 724
Likvida medel vid årets början	569 933	510 208
Likvida medel vid årets slut	564 450	569 933
	-5 483	59 724

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 - 120 år

Avskrivningstid på installationer: 30 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande 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. Klassificeringen 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.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder*	835 584	803 496
Hysesintäkt garage och bilplatser	24 108	23 312
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	6 565	2 416
	<u>866 257</u>	<u>829 224</u>
* I årsavgifter ingår el, värme vatten, TV och bredband		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
El-stöd	7 106	0
Återbäring LF	862	0
Intäkt vindsamfällighet	8 400	0
Övrigt	0	4 080
	<u>16 368</u>	<u>4 080</u>
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-12 366	-51 732
El	-30 160	-39 344
Uppvärmning	-187 946	-176 729
Vatten	-45 756	-39 375
Renhållning	-32 399	-24 417
TV, bredband, iptelefoni	-68 445	-68 376
Förvaltningskostnader	-124 659	-121 758
Försäkringar	-6 303	-5 975
Fastighetsskatt	-34 958	-33 418
Övriga driftskostnader	-2 578	0
	<u>-545 571</u>	<u>-561 124</u>
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	0	-49 221
Underhåll övrigt	-43 912	0
	<u>-43 912</u>	<u>-49 221</u>
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Övriga förvaltningskostnader	-801	-800
	<u>-801</u>	<u>-800</u>
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Arvode till styrelsen	-17 840	-17 976
Revisionsarvode	-1 998	-3 996
Sociala avgifter	-5 190	-5 527
	<u>-25 028</u>	<u>-27 499</u>
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-125 403	-128 353
Installationer och inventarier	-1 500	-1 500
	<u>-126 903</u>	<u>-129 853</u>
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Ränteintäkter	317	0
	<u>317</u>	<u>0</u>

2023-12-31 2022-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2074

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

6 694 322 6 694 322

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

6 694 322 6 694 322

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-2 896 525 -2 768 172

Årets avskrivningar byggnader

-125 403 -128 353

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-3 021 928 -2 896 525

Utgående redovisat värde

3 672 394 3 797 797

Redovisade värden byggnader

3 672 394 3 797 797

Fastighetsbeteckning: Slåttern 5

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1955	9 800 000	8 600 000	18 400 000	18 400 000
		9 800 000	8 600 000	18 400 000	18 400 000

Ställda säkerheter

2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning

3 900 000 3 900 000

varav i eget förvar

0 0

Summa ställda säkerheter

3 900 000 3 900 000

Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden

45 000 45 000

Utgående anskaffningsvärden

45 000 45 000

Ingående avskrivningar

-40 500 -39 000

Årets avskrivningar

-1 500 -1 500

Utgående avskrivningar

-42 000 -40 500

Utgående redovisat värde

3 000 4 500

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

16 886 17 219
16 886 17 219**Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetald försäkring

1 598 1 509

Förutbetald kabel-TV och bredband

17 094 17 163
18 692 18 672**Not 14 BANK**

Handelsbanken

564 450 569 933
564 450 569 933

2023-12-31

2022-12-31

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	6,25%	2024-03-29	925 000	50 000
Stadshypotek AB	6,25%	2024-01-11	2 422 500	30 000
			3 347 500	50 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

0

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

3 347 500

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

3 347 500

Genomsnittsräntan vid årets utgång

6,25%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

0

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

0

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år

0

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld

4 488

3 168

4 488**3 168****Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupen el, vatten, värme, renhållning

34 225

32 301

Upplupna räntekostnader

33 386

23 592

Förutbetalda årsavgifter och hyror

67 114

81 421

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 257

11 680

135 982**148 994****VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad



Christian Forsell



David Hjerpe

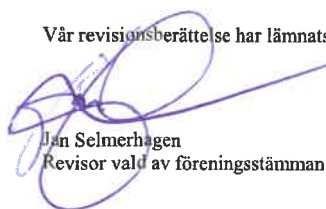


Emma Hall



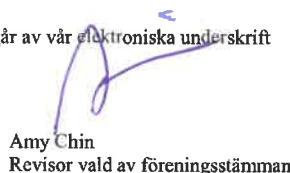
Rasmus Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift



Jan Selmerhagen

Revisor vald av föreningsstämman



Amy Chin

Revisor vald av föreningsstämman