

Styrelsen för Brf Hermelinen, 769602-7072, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1/1 2023 - 31/12 2023.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är en sk äkta bostadsrättsförening. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), med säte i Kävlinge.

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Henkelstorp 3:34 i Hoftersrup, Kävlinge kommun. Samtliga fastigheters mark ägs av föreningen.

På fastigheten finns byggnad med 23 bostadsrättslägenheter.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning sen stämman 15 maj 2023:

Pernilla Lundell	ordförande	Vald till stämman 2024
Lena Karlsson	vice ordförande	Vald till stämman 2024
Agneta Lindvall	sekreterare	Vald till stämman 2024
Albin Nord	ledamot	Vald till stämman 2024
Lukas Paulsson	ledamot	Vald till stämman 2024

Avgående ledamöter

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är samtliga ledamöter, då nyrvall sker vid varje årsstämma.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Mattias Kristensson med Håkan Svanberg som suppleant.

Valberedning

Valberedning har varit styrelsen.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 maj 2023.

Extra föreningsstämma hölls den 13/11 2023 angående installation av kamin.

Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda sammanträden.

Anställda

Föreningen har ingen anställd.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Götalands Fastighetsförvaltning AB, Kristianstad.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Bostadsrättsinnehavarna i Hermelinen.

Lägenhetsfördelning

14 st 3 r o k 9 st 4 r o k

Lägenhetsytan är 1853 kvm.

Medlemsinformation

Under året har 3 st lägenhetsöverlåtelse skett.

Antal medlemmar vid årets början var 29 st och vid årets slut 29 st.

Reparationer och underhåll

Inget underhåll har skett under året och endast mindre reparationer.

Planerade underhåll år 2024 samt eventuellt större underhåll planerade de närmaste åren.

2024: Obligatorisk ventilationskontroll

2025: Tvättning av tak

Målning av fasader och dörrar

Underhållsplan och årsbesiktning

Föreningen har underhållsplan sen 2009. Periodiskt underhåll för de närmaste 3 åren ligger på 80.600 kr årligen.

Styrelsen har verkställt årlig besiktning november 2023.

Avsättning till underhållsfond har skett enligt budget 181.000 kr, samt extraavsättning på 150.000 kr

Fastighetsförsäkring

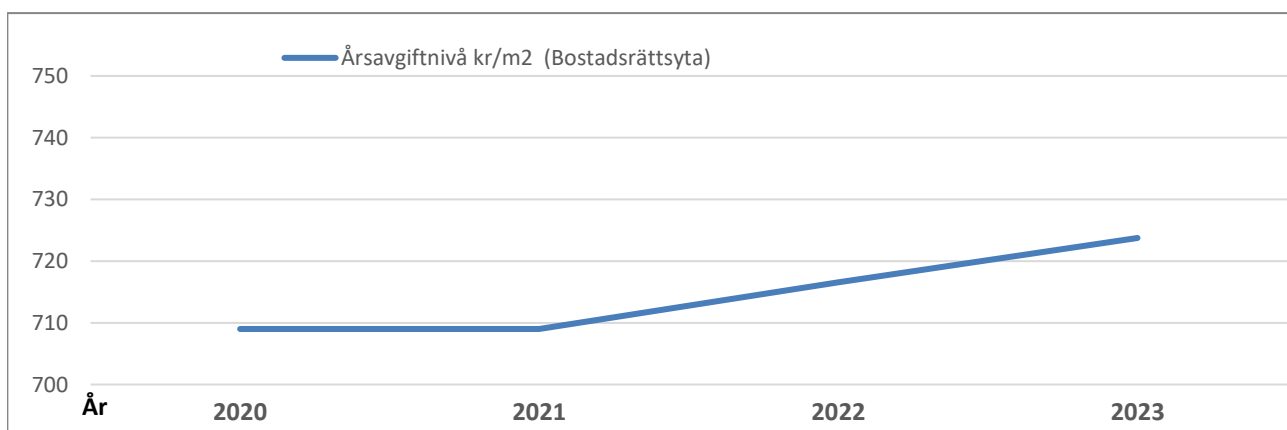
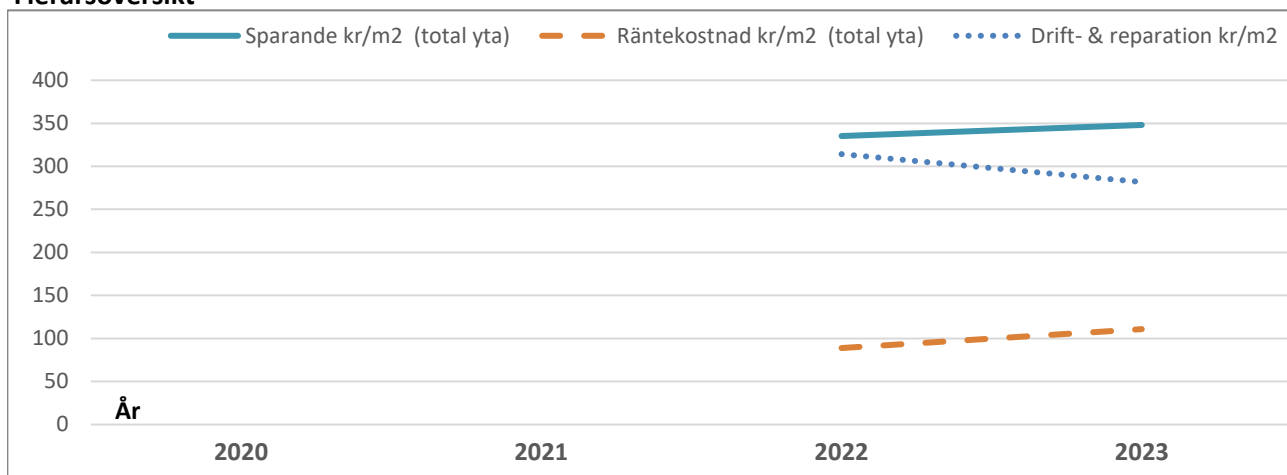
Fastighetsförsäkring är tecknad i Söderberg & Partners till fullvärde.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes med 1% under 2023.

För 2024 har styrelsen beslutat att höja månadsavgifterna med 5%.

Flerårsöversikt



Nyckeltal i tkr, om ej annat anges	År	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning		1 408	1 419	1 396	1 316	1 335
Resultat		383	-1 283	315	313	-247
Balansomslutning		26 130	25 916			
Soliditet		46%	45%	50%	49%	48%
Årsavgiftnivå kr/m ² (Bostadsrättsyta)		724	717	709	709	709
Årsavgifterna andel av totala rörelseintäkter		95%	94%			
Årsavgiftstäckning, resultat i tkr	¹⁾	284	346			
Sparande kr/m ² (total yta)	²⁾	348	335			
Avsättning till underhållsfond kr/m ² (total yta)		98	51			

Underhållsfond kr/m ² (total yta)	833	655			
Drift- & reparationskostnader kr/m ² (total yta)	282	314			
Energikostnad kr/m ² (total yta) ³⁾	34	31			
Räntekostnad kr/m ² (total yta)	111	89			
Skuldsättning kr/m ² (total yta)	7 439	7 536	6 820	6 901	6 982
Skuldsättning kr/m ² (bostadsrättsyta)	7 439	7 536	6 820	6 901	6 982
Lån / taxeringsvärde	44%	44%			
Räntekänslighet ⁴⁾	10,3%	10,5%			

1) Intäkter minus drift, reparationer, personal, räntor, nästa års amortering, avsättning till underhåll. Visas i tkr.

2) Resultat exklusive avskrivningar & underhåll per total kvm

3) Värme, el och vatten per total kvm

4) Vid 1% räntehöjning av alla lån, påverkar månadsavgiften med ovan %. Ej hänsyn tagit till övrig ekonomi

Årsavgiftstäckning / kalkyl enl ekonomisk plan

Ett av nyckeltalen ovan är årsavgiftstäckning vilket visar om intäkterna täcker drift, ränta, amorteringar och avsättning, se uträkning nedan. Samma uträkning används i ekonomiska planer.

Anges i tkr	År	2023	2022
Årsavgifter		1 341	1 328
Övriga intäkter		66	91
Drift & personalkostnader		-575	-635
Räntor		-188	-163
Amortering	*	-180	-180
Avsättning framtida underhåll		-181	-95
SUMMA		284	346

Senast årets amortering motsvarar: 1,3% *Normalt brukar lån ha amortering på 1-2%*

Kommentar årets resultat

Föreningen har ett positivt resultat för året, även efter fondavsättning. Höjning av månadsavgifterna har skett fram för allt pga kommande höjda räntekostnader

Eget kapital	Insats	Yttre Balanserat	Årets	Totalt
		fond resultat	resultat	
Årets början	10 478 180	1 213 254	1 315 076	11 723 194
Disposition			-1 283 316	0
Avsättning yttre fond		331 000	-331 000	0
Uttag yttre fond				0
Årets resultat			382 745	382 745
Årets slut	10 478 180	1 544 254	-299 240	12 105 939

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Balanserat resultat	31 759,58
Årets resultat	382 745,34
Avsättning till yttre underhållsfond	-181 000,00
Extra avsättning yttre underhållsfond	-150 000,00
Uttag ur yttre underhållsfond	0,00
Summa	83 504,92

Styrelsen föreslår att 83 504,92 kr balanseras i ny räkning.

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Nettoomsättning	1	1 407 520	1 419 282
		1 407 520	1 419 282
Rörelsens kostnader			
Externa kostnader			
<i>Driftskostnader</i>	2	-513 882	-484 509
<i>Reparationer</i>	3	-8 218	-97 692
<i>Periodiskt underhåll</i>	4	0	-1 642 234
Personalkostnader	5	-52 865	-53 121
Avskrivningar	6	-262 230	-262 230
		-837 195	-2 539 787
Rörelseresultat		570 325	-1 120 505
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster		17 826	1 937
Räntekostnader och liknande poster		-205 405	-164 749
		-187 579	-162 812
Årets resultat		382 745	-1 283 316
Årets resultat enligt ovan		382 745	-1 283 316
Avsättning till fond för yttre underhåll		-181 000	-94 700
Extra avsättning till fond för yttre underhåll		-150 000	-200 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		0	1 642 234
Resultat efter disposition av underhåll		51 745	64 218

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Not

2023-12-31

2022-12-31

Belopp i kr

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

24 227 668

24 489 898

24 227 668

24 489 898

Summa anläggningstillgångar

24 227 668

24 489 898

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Avgift-, hyres- och kundfordringar

0

1

Övriga kortfristiga fordringar

7 225

6 455

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

16 587

14 423

Summa kortfristiga fordringar

23 812

20 879

Kassa och bank

1 878 298

1 404 927

Summa kassa och bank

1 878 298

1 404 927

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

1 902 110

1 425 806

SUMMA TILLGÅNGAR

26 129 778

25 915 704

EGET KAPITAL OCH SKULDER

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

10 478 180

10 478 180

Yttre underhållsfond

1 544 254

1 213 254

12 022 434

11 691 434

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-299 240

1 315 076

Årets resultat

382 745

-1 283 316

83 505

31 760

Summa eget kapital

12 105 939

11 723 194

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

8

4 400 000

12 337 200

4 400 000

12 337 200

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

8

9 384 700

1 627 500

Leverantörsskulder

3 675

11 448

Skatteskulder

49 569

18 676

Övriga skulder

59 417

59 417

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9

126 478

138 269

9 623 839

1 855 310

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

26 129 778

25 915 704

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2023-12-31
Den löpande verksamheten	
Rörelseresultat	570 325
Justeringar för poster som inte går i kassaflödet mm	
Avskrivningar	262 230
Erhållen ränta	17 826
Erlagd ränta	-205 405
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	644 975
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	
Kortfristiga fordringar - förändring	-2 933
Kortfristiga skulder - förändring	11 329
	8 396
Kassaflöde från den löpande verksamheten	653 371
Investeringsverksamheten	
Investeringar i anläggningstillgångar	0
Pågående arbete	0
	0
Finansieringsverksamheten	
Förändring av lån	-180 000
	-180 000
Kassaflöde från investerings & finansieringsverksamheten	-180 000
ÅRETS TOTALA KASSAFLÖDE	473 371
Likvida medel vid årets början	1 404 927
Likvida medel vid årets slut	1 878 298

Tilläggsupplysningar

Värderingsprinciper och bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR2016:10 Årsredovisning i mindre företag, kallat K2. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad ekonomisk livslängd.

I årsavgiften ingår renhållning, tv och internet. Vatten debiteras som tillägg på avin med avräkning 1 gång per år.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningstid på byggnader 100 år

Avskrivningsprocent genomsnitt på byggnader 0,89%

Marken skrivs inte av

Nettoomsättning	Not 1	År 2023	År 2022
Årsavgifter		1 341 097	1 327 819
Vatten		57 440	53 945
Överlåtelseavgifter och pantavgifter		8 209	4 587
Övriga intäkter	Varav elstöd 847 kr	774	32 931
		1 407 520	1 419 282

Driftskostnader	Not 2		
Elavgifter		-4 305	-4 075
Vatten		-58 662	-53 150
Renhållning		-58 893	-53 131
Fastighetsförsäkring		-47 596	-42 325
TV och bredband		-51 256	-51 256
Fastighetsskatt		-213 601	-204 102
Förbrukningsinventar-/material		-100	-823
Administrativt förvaltningsavtal		-36 940	-36 444
Extern revisor		-18 835	-12 388
Överlåtelse- och pantkostnad		-7 426	-5 793
Övriga förvaltningskostnader		-5 316	-10 114
Övriga externa tjänster		-6 122	-6 148
Övriga externa kostnader		-101	-100
Medlems- och föreningsavgifter		-4 730	-4 660
		-513 882	-484 509

Reparationer	Not 3		
Reparation installationer		-7 830	-26 014
Reparation byggnader		0	-17 399
Reparation utvändigt		-388	-6 937
Underhåll av skador		0	-47 342
		-8 218	-97 692

Periodiskt underhåll	Not 4		
Periodiskt underhåll		0	-1 642 234
		0	-1 642 234

Personalkostnader	Not 5		
Löner		-1 500	-2 250
Arvode styrelsen		-39 998	-39 980
Sociala och andra avgifter		-11 367	-10 891
		-52 865	-53 121

Avskrivningar	Not 6		
Avskrivningar på byggnader		-262 230	-262 230
		<u>-262 230</u>	<u>-262 230</u>

Byggnader och mark **Not 7**

	Typ av avskrivning	Anskaffn. värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivn	Bokfört värde 2023-12-31	Avskrivn år
Mark, ursprung		3 248 800	0	0	3 248 800	
Byggnader	Rak	26 223 000	-4 981 902	-262 230	20 978 868	2010 - 2109
Summa		29 471 800	-4 981 902	-262 230	24 227 668	

	År 2023	År 2022
Ackumulerade anskaffningsvärde		
Vid årets början	26 223 000	26 223 000
Ingående anskaffningsvärde mark	3 248 800	3 248 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 471 800	29 471 800
Ingående avskrivningar	-4 981 902	-4 719 672
Årets avskrivningar enligt plan	-262 230	-262 230
Utgående ackumulerade avskrivningar enl plan	-5 244 132	-4 981 902
Utgående redovisat värde	24 227 668	24 489 898
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde mark:	12 397 000	12 397 000
Taxeringsvärde byggnader:	19 170 000	19 170 000
Totalt taxeringsvärde:	31 567 000	31 567 000

Långfristiga skulder kreditinstitut **Not 8**

Långgivare	Konverteringsdatum	Räntesats	Skuld År 2023	Skuld År 2022
Nordea	2025-05-21	1,20%	4 448 000 kr	4 496 000 kr
Nordea	2024-07-17	0,90%	3 657 500 kr	3 703 500 kr
Nordea	Rörlig	4,88%	1 447 500 kr	1 477 500 kr
Nordea	2024-04-17	1,30%	4 231 700 kr	4 287 700 kr
	Snittränta	1,54%	13 784 700 kr	13 964 700 kr
Avgår nästa års amortering (kortfristig skuld)			180 000 kr	
Beräknad skuld om 5 år, vid samma amortering:			12 884 700 kr	
Långfristiga skulder			4 400 000 kr	
Kortfristiga skulder			9 384 700 kr	

Amorteringen, samt lån som är rörliga eller konverteras inom 1 år anses kortfristiga. Föreningen har dock för avsikt att förlänga detta lån.

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 9	År 2023	År 2022
Upplupna räntekostnader		15 506	15 510
Upplupna kostnader		16 000	15 000
Förutbetalda hyresintäkter		94 972	107 759
		<u>126 478</u>	<u>138 269</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser **Not 10**

Pantbrev i fastighet	19 000 000	19 000 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Hofterup

2024 - -

Pernilla Lundell

Lena Karlsson

Agneta Lindvall

Albin Nord

Lukas Paulsson

Min revisionsberättelse har avgivits

2024 - -

Mattias Kristensson
Auktoriserad revisor