

Årsredovisning

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN EHRENSVÄRD 4 I HELSINGBORG

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2024.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-03-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-06-03 och nuvarande stadgar registrerades 2004-03-08 hos Bolagsverket.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Samfälligheten Ehrensvärd. Samfälligheten förvaltar grönområde och parkeringar.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Helsingborg Ehrensvärd 4	2004	Helsingborg

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg Hansa.

Tilläggförsäkringar: Bostadsrättsgaranti, skadeståndsgaranti samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1942 och består av 1 flerbostadshus.

Fastighetens värdeår är 1973.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 053 kvadratmeter, varav 978 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 75 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt och 0 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5rok
6	6	6	0	0	0

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggning:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Övrigt	F.d skyddsrum F.d mangelrum, F.d pannrum

Byggnadens tekniska status

Vid framtagande av ny underhållsplan beslutades det att direkt genomföra byte av fjärrvärmepanna och att renovera husets skorstenkanaler för ventilation.

Ny underhållsplan håller på att sammanställas.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras.

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Renovering av balkonger	2010	
Målning fönster, samtliga lägenheter	2010	
alla avloppsstammar relinade	2008	
Relining	2006	En avloppsstam relinad 2006
Omläggning av tak	1995	
Renovering av balkonger	1985	
Elstambyte	1985	
Omputsning av fasad	1982	tilläggsisolering
Byte av fönster i fastigheten	2013	
Fasad och sockelmålning	2013	
Ny fjärrvärmepanna	2020	
Renovering av ventilationskanaler	2020	

Ekonomisk förvaltning

Ekonomisk förvaltning har skötts av REDAC AB Redovisningskonsulterna i Helsingborg AB

Föreningen har Bredband via kabel tv nätet. Uppkoppling via ComHem AB.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 18 st.

Ingen försäljning av lägenheter har skett under året.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Johan Månsson	Ledamot
Mats Olsson	Ledamot
Rita Winde	Ledamot
Staffan Nilsson	Ledamot
Birgitta Holmström	Ledamot
Tina Svensson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 3 protokollförda sammanträde.

Revisorer

Revisor Birgitta Palmqvist.

Valberedning

Elisabeth Lindholm

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-13

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten.

Beslut att höja avgifterna med 4% för 2025.

Styrelsen räknar med lägre kostnader för räntor för 2025.

En ny tvättmaskin har köpts in till tvättstugan.

Omläggningen av dagvatten kommer ske i början av 2025, därav har styrelsen under året beslutat att tillfälligt pausa amorteringen av banklån för att återställa kassan.

Styrelsen bedömer ekonomin som fortsatt god.

Mats Olsson och Birgitta Holmström har haft rollen som vaktmästare.

Johan Månsson har under året sköt föreningens ekonomi.

Flerårsöversikt (kkf)

	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nettoomsättning	744	761	719	711
Resultat efter finansiella poster	-173	-123	75	3
Totalt eget kapital	9 703	9 876	8 562	8 484
Balansomslutning	15 527	15 780	16 015	15 592
Soliditet	62%	63%	54%	55%

Nyckeltal

Låneskuld	5 645 000	5 725 000	7 285 000	6 915 000
Justerat resultat	23 061	79 124	275 108	237 244
Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	723,43	760,03	682,21	675,41
Skuldsättning per kvadratmeter (skulder per balansdagen/totalyta)	5 360,88	5 436,85	6 918,33	6 566,96
Sparande per kvadratmeter (justerat resultat/totalyta)	21,90	75,15	261,27	225,31
Räntekänslighet*) (låneskuld/total intäkt)	7,55	7,47	10,05	9,70
Energikostnad per kvadratmeter	192,88	176,68	174,39	186,24
Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	5 771,99	6 305,07	8 023,13	7 615,64
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	0,95	0,90	0,86	0,86

*) Under 5 år mycket bra, över 10 mindre bra, över 20 = hög risk.

Föreningens ekonomi

EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Ansamlad förlust	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	7 104 494	2 133 656	98 928	-774 683	-123 144
Förändring av eget kapital					
Fsg lägenhet	1 436 925				
Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut				-123 144	123 144
Avsättning till fond för yttre underhåll			24 732	-24 732	
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll					
Årets resultat					-173 204
	8 541 419	2 133 656	123 660	-922 559	-173 204

Resultatdisposition

Förslag till behandling av ansamlad förlust.

Till föreningsstämmans behandling står följande medel

Ansamlad förlust	-922 559
Årets resultat	-173 204
Totalt	-1 095 763

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	24 732
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	1 071 031
Summa	1 095 763

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning, med noter.

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror	Not 1	743 508	758 590
Övriga rörelseintäkter		4 702	8 228
		748 210	766 818

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader	Not 2	-25 034	-17 898
Reparationer		-2 163	-4 470
Taxebundna kostnader		-222 958	-204 233
Övriga driftskostnader		-138 108	-132 328
Fastighetsskatt		-32 740	-32 002
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	*	-37 602	-46 781
Personalkostnader		0	0
Avskrivningar		-194 102	-197 798
		-652 707	-635 510

RÖRELSERESULTAT

95 503 **131 308**

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter		5 899	8 724
Räntekostnader		-274 606	-263 176
		-268 707	-254 452

ÅRETS RESULTAT

-173 204 **-123 144**

BALANSRÄKNING		2024	2023
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	15 079 571	15 256 338
Inventarier/Maskiner	Not 4	67 009	46 344
		15 146 580	15 302 682
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		15 146 580	15 302 682
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Övriga fordringar		17 539	17 833
Förutbetalda kostnader	Not 5	28 868	28 491
		46 407	46 324
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		334 409	431 122
		334 409	431 122
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		380 816	477 446
SUMMA TILLGÅNGAR		15 527 396	15 780 128

BALANSRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

EGET KAPITAL, AVSÄTTNING OCH SKULDER

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

8 541 419

8 541 419

Upplåtelseavgifter

2 133 656

2 133 656

Fond för yttre underhåll

Not 6

123 660

98 928

10 798 735

10 774 003

Ansamlad förlust

Ansamlad förlust

-922 559

-774 683

Årets resultat

-173 204

-123 144

-1 095 763

-897 827

SUMMA EGET KAPITAL

9 702 972

9 876 176

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder till kreditinstitut

Not 7

5 645 000

5 725 000

5 645 000

5 725 000

KORTFRISTIGA SKULDER

Leverantörsskulder

0

0

Skatteskulder

64 742

62 744

Övriga kortfristiga skulder

6 152

6 602

Upplupna kostnader

Not 8

44 214

47 647

Förutbetalda avgifter och hyror

64 316

61 959

179 424

178 952

SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER

15 527 396

15 780 128

Ställda säkerheter

Uttagna fastighetsinteckningar

9 200 000

9 200 000

Ansvarsförbindelser

inga

inga

Kassaflödesanalys

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<i>Belopp i kr</i>		
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-173 204	-123 144
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	194 102	1 634 723
	20 898	1 511 579
Betald skatt	1 998	2 490
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	22 896	1 514 069
 <i>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-83	-3 439
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelseskulder	-1 526	8 444
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 609	5 005
 Investeringsverksamheten	-38 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-38 000	
 Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-80 000	-1 560 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-80 000	-1 560 000
 Årets kassaflöde	-96 713	-40 926
Likvida medel vid årets början	431 122	472 048
Likvida medel vid årets slut	334 409	431 122

Upplysning om betalda räntor

För betald ränta se notförteckning

I kassaflödesanalysen redovisas både den långfristiga och den kortfristiga delen av föreningens skulder till kreditinstitut under finansieringsverksamheten.
Förändring av kortfristiga skulder är därmed justerad för övriga skulder till kreditinstitut.

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2024	2023
Byggnader	0,50%	0,50%
Relining	5%	5%
Årets ombyggnad	10%	10%
Byte av fönster	5%	5%
Garageportar	10%	10%
Inventarier/Maskiner	7%	10%
Ytterdörrar	5%	5%

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1

RÖRELSENS INTÄKTER

	2024	2023
Årsavgifter	707 508	690 100
Hysesintäkter	0	32 490
Hyrer garage	36 000	36 000
Kabel-Tv intäkter	0	2 334
Övriga intäkter	4 702	5 894
	748 210	766 818

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Gård	0	-5 775
Förbrukninginventarier	25 034	23 673
	25 034	17 898

Reparationer

Hyseslägenheter	0	199
Gemensamma utrymmen	0	0
Tvättstuga	2 163	0
Lås	0	1 206
VVS	0	0
Reparation 2020	0	0
Övrigt	0	3 065
	2 163	4 470

	2 024	2 023
Taxebundna kostnader		
El	17 936	17 044
Värme	118 545	107 099
Vatten	66 614	61 901
Sophämtning/renhållning	19 863	18 189
	222 958	204 233
Övriga driftskostnader		
Försäkring	17 667	16 514
Samfällighetsavgift	10 000	10 000
Kabel-TV	90 941	87 750
Renhållning	19 500	18 064
Underhållsspolning	0	0
Energideklaration	0	0
	138 108	132 328
Fastighetsskatt	32 740	32 002
Övriga förvaltnings-och rörelsekostnader		
Revisionsarvode extern revisor	2 125	2 125
Förbrukningsmaterial	757	926
Fritids- och Trivselkostnader	1 868	120
Förvaltningsarvode Redac	29 838	27 188
Förvaltningsarvode SBC	0	0
Juridik	0	0
Administration	3 014	13 272
Övriga förvaltningskostnader	0	3 150
Konstultarvode	0	0
Bygglov	0	0
	37 602	46 781
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	0	0
Löner	0	0
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	0	0
Sociala kostnader	0	0
	0	0
Avskrivningar		
Byggnad	57 386	57 386
Relining	22 664	22 664
Byte av fönster	81 925	81 925
Garageportar	0	9 125
Ytterdörrar	14 792	14 792
Inventarier/Maskiner	17 335	11 906
	194 102	197 798
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	652 707	635 510

Not 3	2 024	2 023
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	18 531 099	18 531 099
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	18 531 099	18 531 099
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-3 274 761	-3 088 869
Årets avskrivningar enligt plan	-176 767	-185 892
Utgående avskrivning enligt plan	-3 451 528	-3 274 761
Planenligt restvärde vid årets slut	15 079 571	15 256 338
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	3 783 000	3 783 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	12 587 000	12 587 000
Taxeringsvärde mark	8 553 000	8 553 000
	21 140 000	21 140 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Lokaler	325 000	325 000
Bostäder	20 815 000	20 815 000
	21 140 000	21 140 000
Not 4	2 024	2 023
INVENTARIER/MASKINER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	119 062	119 062
Nyanskaffningar	38 000	0
Utgående anskaffningsvärde	157 062	119 062
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-72 718	-60 812
Årets avskrivningar enligt plan	-17 335	-11 906
Utgående avskrivning enligt plan	-90 053	-72 718
Planenligt restvärde vid årets slut	67 009	46 344
Not 5	2 024	2 023
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Kabel TV	23 039	22 725
Försäkring	5 829	5 766
Samfällighetsavgift	0	0
Ekonomisk Förvaltning	0	0
	28 868	28 491

Not 6
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL
Vid årets början
Reservering enligt beslut
lanspråktagande enligt stämmobeslut
Vid årets slut

2024	2023
98 928	74 196
24 732	24 732
0	0
123 660	98 928

Not 7
SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Slutbetalad dag
		2024.12.31	2023.12.31	
SEB Lån, 44168553	3,640%	3 017 500	3 097 500	2025-02-28
SEB Lån, 44168588	3,640%	2 627 500	2 627 500	2025-02-28
Summa skulder till kreditinstitut		5 645 000	5 725 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-120 000	-120 000	
		5 525 000	5 605 000	

Not 8
UPPLUPNA KOSTNADER

	2024	2023
Ej	3 264	3 158
Värme	29 098	31 112
Vatten	0	0
Renhållning	2 925	1 813
Extern revisor	1 500	1 500
Ränta	502	2 251
Bankavgift	0	0
Redovisning och bokslutsarbete	6 925	7 813
Ovriga externa kostnader	0	0
	44 214	47 647

HELSINGBORG den 15 / 4 2025


Johan Månsson
Ledamot


Mats Olsson
Ledamot


Rita Winde
Ledamot


Staffan Nilsson
Ledamot


Birgitta Holmström
Ledamot

Min revisorsberättelse har lämnats / 2025

Birgitta Palmqvist

Internrevision Brf Ehrensvärd 4 i Helsingborg, org.nr 769610-6074 räkenskapsår 2024

Undertecknad har granskat Brf Ehrensvärd 4 årsredovisning och räkenskaper samt förvaltningen för räkenskapsåret 2024 och intygar att den ekonomiska redovisningen överensstämmer med de underlag jag har haft till mitt förfogande, vilket innebär;

- kontroll att samtliga tillgångar och skulder är upptagna till korrekt belopp och är i överensstämmelse med kontoutdrag, årsengagemang m m.
- bokförda och betalda kostnader avser föreningens verksamhet och har hanterats på ett riktigt sätt.
- genomgång av upptagna interim överensstämmelser per 2024-12-31.
- årsavgifter, hyror samt övriga intäkter är i överensstämmelse med medlemsförteckning.
- balans- och resultaträkningen samt årsbokslutet med tillhörande verksamhetsberättelse ger en god bild över räkenskapsåret 2024.

Räkenskaperna är noggrant förda och till alla delar verifierade. Inget har framkommit som ger anledning till anmärkning.

Helsingborg 2025-04-15


Birgitta Palmqvist