



Välkommen till årsredovisningen för Brf Halör

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
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 Vellinge.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-03-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-01-25 och nuvarande stadgar registrerades 2023-08-18 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
HÖLLVIKEN 202	1991	Vellinge

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1988

Värdeåret är 1988

Föreningen har 14 bostadsrätter om totalt 1 288 kvm. Byggnadernas totalyta är 1288 kvm.

Styrelsens sammansättning

Johan Olof Richard Hjortsberg	Ordförande
Christel Nilsson	Styrelseledamot
Gunnar Backer	Styrelseledamot

Valberedning

Isabel Nilsson
Sara Möttus

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i föreningen.

Revisorer

Elvedin Music Auktoriserad revisor Revisorsgruppen i Malmö AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Höjning av avgifter

Ett av lånen har lagts om till en högre ränta

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 2%.

Övriga uppgifter

Föreningen har slutit avtal med Ladda Tillsammans under januari 2024 installera laddstolpar på samtliga föreningens parkeringsplatser.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 21 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 033 893	1 012 074	989 352	989 352
Resultat efter fin. poster	225 810	240 165	317 857	304 831
Soliditet (%)	22	21	19	17
Yttre fond	1 021 206	750 804	540 804	270 402
Taxeringsvärde	20 244 000	20 244 000	20 244 000	17 150 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	802	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,7	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 172	7 205	7 238	7 271
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 172	7 205	7 238	7 271
Sparande per kvm totalyta, kr	289	300	334	315
Elkostnad per kvm totalyta, kr	5	4	2	2
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	56	52	52	51
Energikostnad per kvm totalyta, kr	61	56	55	53
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,84	-	-	-
Räntekänslighet (%)	8,94	-	-	-

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	3 550 000	-	-	3 550 000
Inträdesavgifter	4 500	-	-	4 500
Upplåtelseavgifter	251 115	-	-	251 115
Fond, yttre underhåll	750 804	-	270 402	1 021 206
Balanserat resultat	-2 339 213	240 165	-270 402	-2 369 449
Årets resultat	240 165	-240 165	225 810	225 810
Eget kapital	2 452 872	0	225 810	2 678 682

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 099 048
Årets resultat	225 810
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-270 402
Totalt	-2 143 639

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	
Balanseras i ny räkning	-2 143 639

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	1 033 893	1 012 074
Övriga rörelseintäkter	3	2 509	0
Summa rörelseintäkter		1 036 402	1 012 074
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-357 138	-363 760
Övriga externa kostnader	9	-115 350	-93 996
Personalkostnader	10	-40 740	-38 619
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-145 932	-145 929
Summa rörelsekostnader		-659 160	-642 303
RÖRELSERESULTAT		377 242	369 771
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 503	4 815
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-169 935	-134 420
Summa finansiella poster		-151 432	-129 605
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		225 810	240 165
ÅRETS RESULTAT		225 810	240 165

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Pågående projekt		209 375	0
Byggnad och mark	12, 18	9 974 849	10 120 781
Summa materiella anläggningstillgångar		10 184 224	10 120 781
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		10 184 224	10 120 781
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6 348	12 302
Övriga fordringar	14	1 888 684	1 601 283
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	19 718	18 442
Summa kortfristiga fordringar		1 914 750	1 632 027
Kassa och bank			
Kassa och bank		152 442	150 433
Summa kassa och bank		152 442	150 433
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 067 192	1 782 460
SUMMA TILLGÅNGAR		12 251 416	11 903 242

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		4 500	4 500
Medlemsinsatser		3 801 115	3 801 115
Fond för yttre underhåll		1 021 206	750 804
Summa bundet eget kapital		4 826 821	4 556 419
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 369 449	-2 339 213
Årets resultat		225 810	240 165
Summa fritt eget kapital		-2 143 639	-2 099 047
SUMMA EGET KAPITAL		2 683 182	2 457 372
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	7 696 027	7 738 722
Summa långfristiga skulder		7 696 027	7 738 722
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	1 542 108	1 541 521
Leverantörsskulder		217 587	63 897
Skatteskulder		15 455	10 617
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	97 057	91 113
Summa kortfristiga skulder		1 872 207	1 707 148
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 251 416	11 903 242

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	377 242	369 771
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	145 932	145 929
	523 174	515 699
Erhållen ränta	18 503	4 815
Erlagd ränta	-166 749	-134 420
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	374 928	386 094
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	4 061	-13 373
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	161 286	66 300
Kassaflöde från den löpande verksamheten	540 275	439 021
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-209 375	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-209 375	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-42 108	-42 108
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-42 108	-42 108
ÅRETS KASSAFLÖDE	288 792	396 913
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 733 610	1 336 698
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 022 403	1 733 610

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Halör 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 periodiseringar 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 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	1 - 20 %
---------	----------

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

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	1 033 368	1 009 110
Pantsättningsavgift	525	2 898
Öres- och kronutjämning	0	66
Summa	1 033 893	1 012 074

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Försäkringsersättning	2 509	0
Summa	2 509	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	0	9 532
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	36 091
Garage/parkering	45	0
Snöröjning/sandning	12 134	18 947
Serviceavtal	57 027	0
Förbrukningsmaterial	7 710	0
Summa	76 916	64 570

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	0	3 688
VVS	4 338	5 238
Värmeanläggning/undercentral	7 026	0
Ventilation	0	3 102
Elinstallationer	2 267	5 749
Fönster	0	35 288
Summa	13 631	53 065

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Summa	0	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	6 019	5 294
Vatten	71 938	66 436
Sophämtning/renhållning	31 461	32 765
Grovsopor	8 713	0
Summa	118 131	104 495

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	18 442	17 394
Fastighetsskatt	130 018	124 236
Summa	148 460	141 630

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	3 221	0
Juridiska åtgärder	0	16 125
Revisionsarvoden extern revisor	16 500	13 000
Fritids och trivselkostnader	0	1 195
Föreningskostnader	4 050	1 655
Förvaltningsarvode enl avtal	42 850	41 654
Pantsättningskostnad	788	0
Administration	1 776	12 952
Konsultkostnader	41 875	3 125
Bostadsrätterna Sverige	4 290	4 290
Summa	115 350	93 996

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	31 000	31 000
Arbetsgivaravgifter	9 740	7 619
Summa	40 740	38 619

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	169 935	134 420
Summa	169 935	134 420

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	12 293 352	12 293 352
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	12 293 352	12 293 352
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 172 571	-2 026 642
Årets avskrivning	-145 932	-145 929
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 318 503	-2 172 571
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	9 974 849	10 120 781
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 004 000</i>	<i>2 004 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	11 676 000	11 676 000
Taxeringsvärde mark	8 568 000	8 568 000
Summa	20 244 000	20 244 000

NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	0	0
Anskaffningar under året	209 375	0
Färdigställt under året	0	0
Vid årets slut	209 375	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	18 723	18 106
Klientmedel	0	529 143
Transaktionskonto	801 787	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 054 034
Summa	1 888 684	1 601 283

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Förutbet försäkr premier	19 718	18 442
Summa	19 718	18 442

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2028-03-01	1,25 %	2 500 000	2 500 000
Stadshypotek AB	2026-04-30	3,98 %	1 499 413	1 499 413
Handelsbanken	2025-06-30	1,15 %	2 238 722	2 280 830
Handelsbanken	2024-06-01	1,39 %	1 500 000	1 500 000
Handelsbanken	2027-06-01	2,99 %	1 500 000	1 500 000
Summa			9 238 135	9 280 243
Varav kortfristig del			1 542 108	1 541 521

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 027 595 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	8 185	4 999
Förutbet hyror/avgifter	88 872	86 114
Summa	97 057	91 113

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	10 200 000	10 200 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Johan Olof Richard Hjortsberg
Ordförande

Christel Nilsson
Styrelseledamot

Gunnar Backer
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Elvedin Music
Auktoriserad revisor