

Årsredovisning för
Brf Skifferhusen
769637-3682

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31



Upprättad av:

Crendo Fastighetsförvaltning AB, på uppdrag av styrelsen

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen förvaltar du fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende tillsammans. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och ansvarar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t.ex. drift och underhåll kan hållas nere.

Den som bor i bostadsrätt har stora möjligheter att påverka sitt boende. Genom att delta på föreningsstämman, har du möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen. På stämman väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl.a. årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättsinnehavare har man nyttjanderätt till sin bostad i obegränsad tid. Som innehavare har man vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick samt bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan arvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättsinnehavare bekostar själv sin hemförsäkring och föreningen svarar för bostadsrättstillägget. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Skifferhusen, 769637-3682, får härmed avge årsredovisningen för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet. Föreningen har sitt säte i Halmstad kommun i Hallands län.

Fastighetsuppgifter

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 27 mars 2019. Föreningen äger fastigheterna Halmstad Nyponblomman 1-3 samt Halmstad Nocken 2. Fastigheternas adress är Rödingsvägen 5-17, Fyllingevägen 70-74 A-B och Gråsejsvägen 21-23. Bostadsrättsföreningen har genom nybyggnad uppfört 15 bostadsrätter i form av fyra parhus samt två radhuslängor i två plan.

Lägenhetsfördelning

5 rok 15 st

Total bostadsarea: 1 770 kvm
Total tomtarea: 3 816 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Halland.

Bostadsrättstillägget tecknas av föreningen gemensamt. Hemförsäkring tecknas och bekostas av medlemmarna var för sig.

Föreningen har en avtalad räntegaranti med MPD Holding Pyrop AB om en medellåneränta på högst 2,25 % avseende slutfinansieringen, för tiden fr o m dag för första inflyttning under en period av tre år.

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

Överlåtelse

Under verksamhetsåret har inga överlåtelse skett.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 29
Tillkommande medlemmar: 0
Avgående medlemmar: 0
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 29

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<i>*vald t.o.m.</i>
Sandra Malmgren	Ordförande	2025
Lina Johansson	Ledamot	2024
Edmir Tahmiscija	Ledamot	2025

Styrelseuppleanter

Fatos Rama	Suppleant	2025
Bekim Halimi	Suppleant	2024

Revisorer

Johan Liljencrantz, Revisionstjänst Syd AB	Auktoriserad revisor
--	----------------------

Valberedning

Björn Olofsson

*Med vald t.o.m. menas till ordinarie föreningsstämma

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma 2023-06-26. Under året har styrelsen hållit tre styrelsemöten utöver det konstituerande mötet.

Styrelsen har under året fattat beslut om att säga upp den tekniska förvaltningen och i stället sköta de gemensamma ytorna själva. Under våren har föreningen haft en städdag för att ta hand om innergården på Rödingsvägen. Det har också satts upp ett lektorn med tillhörande gungor på innergården.

Föreningen höjde sina avgifter fr o m 1 januari 2024 med 7 %.

Ekonomi

Årets resultat uppgår till -128 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 443 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 315 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Flerårsöversikt (kr)

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 119 467	1 096 720	573890	0
Resultat efter finansiella poster	-127 883	-22 163	-159 679	-22 875
Soliditet, %	58	58	57	neg.
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt	627	-	-	-
Skuldsättning/kvm	14 212	-	-	-
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt	14 212	-	-	-
Sparande/kvm	174	-	-	-
Räntekänslighet, %	23	-	-	-
Energikostnad/kvm*	36	-	-	-
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99	-	-	-

*kostnad för el och värme ingår ej i avgiften. Varje lägenhet har eget abonnemang för el och egen luftvärmepump för uppvärmning.

För definitioner av nyckeltal, se Redovisningsprinciper

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt
Vid årets början	35 059 954	168 546	-373 263
Årets avsättning underhållsfond		80 046	-80 046
Årets resultat			-127 882
Vid årets slut	35 059 954	248 592	-581 191

Summa Eget kapital 34 807 401

RESULTATDISPOSITION

	Belopp i kr
Förslag till disposition beträffande föreningens resultat	
Balanserade resultat	-373 263
Årets resultat	-127 883
Årets avsättning till underhållsfond enligt stadgar	-80 045
Ansamlad förlust	-581 191
Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:	
Att balansera i ny räkning	-581 191

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 119 467	1 096 720
Övriga rörelseintäkter	2	6 721	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 126 188	1 096 720
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-230 618	-252 729
Övriga externa kostnader	4	-26 327	-27 279
Personalkostnader		-32 666	-26 284
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-443 039	-443 039
Summa rörelsekostnader		-732 650	-749 331
Rörelseresultat		393 538	347 389
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-521 439	-369 552
Summa finansiella poster		-521 421	-369 552
Resultat efter finansiella poster		-127 883	-22 163
Resultat före skatt		-127 883	-22 163
Årets resultat		-127 883	-22 163

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	59 603 402	60 046 441
Summa materiella anläggningstillgångar		59 603 402	60 046 441
Summa anläggningstillgångar		59 603 402	60 046 441
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		216 350	41 200
Övriga fordringar		105 146	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		38 950	14 040
Summa kortfristiga fordringar		360 446	55 240
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		457 912	513 978
Summa kassa och bank		457 912	513 978
Summa omsättningstillgångar		818 358	569 218
SUMMA TILLGÅNGAR		60 421 760	60 615 659

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		35 140 000	35 140 000
Underhållsfond		248 592	168 546
Summa bundet eget kapital		35 388 592	35 308 546
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-373 263	-271 054
Årets resultat		-127 883	-22 163
Årets avsättning till underhållsfond		-80 046	-80 046
Summa fritt eget kapital		-581 192	-373 263
Summa eget kapital		34 807 400	34 935 283
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7	8 292 204	16 755 382
Summa långfristiga skulder		8 292 204	16 755 382
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		18 367	14 393
Skulder till kreditinstitut	7	16 862 240	8 655 526
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	441 549	255 075
Summa kortfristiga skulder		17 322 156	8 924 994
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 421 760	60 615 659

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten	
Resultat efter finansiella poster	-127 883
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	
Avskrivningar	443 039
	<u>315 156</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	315 156
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-305 206
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	190 448
	<u>200 398</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	200 398
Investeringsverksamheten	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0
Finansieringsverksamheten	
Amortering av låneskulder	-256 464
	<u>-256 464</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-256 464
Årets kassaflöde	<u>-56 066</u>
Likvida medel vid årets början	<u>513 978</u>
Likvida medel vid årets slut	457 912

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt BFNAR 2023:1), om årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnader	125

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Skuldsättning/kvm

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande/kvm

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll dividerat med totalyta.

Energikostnad/kvm

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Not 2 Rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	1 055 596	1 055 533
Hysesintäkter p-platser	9 600	0
Vattenavgift	54 293	41 200
Elstöd	2 775	0
Övriga intäkter	3 924	-13
	<u>1 126 188</u>	<u>1 096 720</u>

Not 3 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskötsel och förvaltning	62 721	58 786
Reparation och underhåll fastighet	513	2 706
Snörenhållning och halkbekämpning	2 694	196
Elförbrukning	9 022	44 129
Vatten och avlopp	54 615	46 251
Renhållning	57 842	59 070
Fastighetsförsäkring	43 211	41 591
	<u>230 618</u>	<u>252 729</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Bankkostnader	3 729	2 115
Revisionsarvode	19 250	24 125
Övriga externa kostnader	3 348	1 039
	<u>26 327</u>	<u>27 279</u>

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Byggnader	55 379 921	55 379 921
Mark	5 331 079	5 331 079
Summa anskaffningsvärden	60 711 000	60 711 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-664 559	-221 520
-Årets avskrivning enligt plan	-443 039	-443 039
	-1 107 598	-664 559
Redovisat värde vid årets slut	59 603 402	60 046 441
Taxeringsvärde byggnader:	21 318 000	21 318 000
Taxeringsvärde mark:	5 364 000	5 364 000
	26 682 000	26 682 000

Not 6 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31	
Företag/Orgnr	Säte	Antal/kapitalandel %	Redovisat värde
MPD Pyrop Grund 3 AB		50 000	0
559175-0269	Stockholm	100 %	0
			0
MPD Pyrop Grund 3 AB			
Ingående anskaffningsvärde			0
Årets förvärv			51 179
Återinvestering/utdelning			0
Årets försäljning			0
			0
Utgående anskaffningsvärde			0
			-51 179
			0

Not 7 Skulder till kreditinstitut

	2023-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	16 862 240
Förfallotidpunkt, senare än ett år från balansdagen	8 292 204
Summa	25 154 444

Banklån	Belopp	Ränta	Amortering	Bundet t.o.m.
Swedbank Hypotek, 295 412 853-0	8 399 062	5,014%	85 488	3 mån
Swedbank Hypotek, 295 412 855-5	8 377 690	1,390%	85 488	2024-10-25
Swedbank Hypotek, 295 412 856-3	8 377 692	1,600%	85 488	2026-10-23
	25 154 444		256 464	

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	97 830	82 217
Förutbetalda hyror/avgifter	285 071	111 916
Upplupna styrelsearvoden	25 000	20 000
Upplupna sociala avgifter	7 855	6 284
Upplupna kostnader elförbrukning	1 088	4 444
Upplupna kostnader renhållning	4 704	5 102
Upplupna kostnader snöröjning	0	3 111
Upplupna kostnader revisionsarvode	20 000	22 000
	441 548	255 074

Not 9 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	25 646 000	25 646 000
	25 646 000	25 646 000

Underskrifter

Halmstad / 2024

Sandra Malmgren
Ordförande

Edmir Tahmiscija

Lina Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats den

Johan Liljencrantz
Auktoriserad revisor, Revisionstjänst Syd

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 15 pages before this page

Dokumentet inneholder 15 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 15 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 15 sider før denne side

Detta dokument innehåller 15 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende