

Årsredovisning för

Brf Skifferhusen

769637-3682

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31



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 ärvas 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	8-10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Skifferhusen, 769637-3682, får härmed avge årsredovisningen för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 från och med 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 1 överlåtelse skett.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början:	29
Tillkommande medlemmar:	2
Avgående medlemmar:	2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut:	29

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Sandra Malmgren	Ordförande	*vald t.o.m. 2025
Lina Johansson	Ledamot	2026
Edmir Tahmiscija	Ledamot	2025

Styrelseuppleanter

Fatos Rama	Suppleant	2025
Badin Kovli	Suppleant	2026

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 2024-06-25. Under året har styrelsen hållit tre styrelsemöten utöver det konstituerande mötet.

Styrelsen har under året fattat beslut om att hyra ut gästparkeringen på Rödingsvägen till boende som önskar ytterligare en parkering. Parkeringsplatsen hyrs ut under förutsättning att byggnation ännu inte påbörjats i området där parkeringsmöjligheter finns idag. Styrelsen upplever att föreningen nu är väl etablerad och de oklarheter som fanns i uppstarten är nu lösta vilket har skapat ett lugn i föreningen.

Föreningen beslutade att höja sina avgifter fr o m januari 2025 med 4 %.

Ekonomi

Årets resultat uppgår till -324 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 462 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 138 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Flerårsöversikt (kr)

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 205 890	1 119 467	1 096 720	573 890
Resultat efter finansiella poster	-323 997	-127 883	-22 163	-159 679
Soliditet, %	58	58	58	57
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt	676	627	-	-
Skuldsättning/kvm	14 079	14 212	-	-
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt	14 079	14 212	-	-
Sparande/kvm	78	174	-	-
Räntekänslighet, %	21	23	-	-
Energikostnad/kvm*	47	36	-	-
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99	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 2024, resultatet är negativt med hänsyn till högre räntekostnader samt gjorda avskrivningar och korrigering av beräknad ränteersättning från föregående år, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt
	Insatser och upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Resultat
Vid årets början	35 140 000	248 592	-581 191
Årets avsättning underhållsfond		87 939	-87 939
Årets resultat			-323 997
Vid årets slut	35 140 000	336 531	-993 127

Summa Eget kapital 34 483 404

RESULTATDISPOSITION

	Belopp i kr
Förslag till disposition beträffande föreningens resultat	
Balanserade resultat	-581 191
Årets resultat	-323 997
Årets avsättning till underhållsfond	-87 939
Ansamlad förlust	-993 127
Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:	
Att balansera i ny räkning	-993 127

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 205 890	1 119 467
Övriga rörelseintäkter	2	0	6 721
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 205 890	1 126 188
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-215 086	-230 618
Övriga externa kostnader	4	-48 727	-26 327
Personalkostnader		-19 710	-32 666
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-461 892	-443 039
Summa rörelsekostnader		-745 415	-732 650
Rörelseresultat		460 475	393 538
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		91	18
Räntekostnader och liknande resultatposter		-784 563	-521 439
Summa finansiella poster		-784 472	-521 421
Resultat efter finansiella poster		-323 997	-127 883
Resultat före skatt		-323 997	-127 883
Årets resultat		-323 997	-127 883

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	59 141 510	59 603 402
Summa materiella anläggningstillgångar		59 141 510	59 603 402
Summa anläggningstillgångar		59 141 510	59 603 402
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		198 131	216 350
Övriga fordringar		0	105 146
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		46 829	38 950
Summa kortfristiga fordringar		244 960	360 446
Kassa och bank			
Kassa och bank		507 833	457 912
Summa kassa och bank		507 833	457 912
Summa omsättningstillgångar		752 793	818 358
SUMMA TILLGÅNGAR		59 894 303	60 421 760

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		35 140 000	35 140 000
Underhållsfond		336 531	248 592
Summa bundet eget kapital		35 476 531	35 388 592
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-581 191	-373 263
Årets resultat		-323 997	-127 883
Årets avsättning till underhållsfond		-87 939	-80 046
Summa fritt eget kapital		-993 127	-581 192
Summa eget kapital		34 483 404	34 807 400
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	6	8 206 716	8 292 204
Summa långfristiga skulder		8 206 716	8 292 204
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		7 229	18 367
Skulder till kreditinstitut	6	16 712 636	16 862 240
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	484 318	441 549
Summa kortfristiga skulder		17 204 183	17 322 156
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		59 894 303	60 421 760

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-323 997	-127 883
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		
Avskrivningar	461 892	443 039
	137 895	315 156
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	137 895	315 156
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	115 486	-305 206
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	31 632	190 448
Kassaflöde från den löpande verksamheten	285 013	200 398
Investeringsverksamheten	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-235 092	-256 464
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-235 092	-256 464
Årets kassaflöde	49 921	-56 066
Likvida medel vid årets början	457 912	513 978
Likvida medel vid årets slut	507 833	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:

Anläggningstillgångar	År
Byggnader	120

Ändring av avskrivningstid för byggnad genomfördes under 2024 till 120 år mot tidigare avskrivningstid 125 år.

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

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter bostäder	1 129 486	1 055 596
Hysesintäkter p-platser	9 000	9 600
Vattenavgift	67 271	54 293
Elstöd	0	2 775
Övriga intäkter	133	3 924
	<u>1 205 890</u>	<u>1 126 188</u>

Not 3 Driftskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsskötsel och förvaltning	32 051	62 721
Reparation och underhåll fastighet	2 153	513
Snörenhållning och halkbekämpning	0	2 694
Elförbrukning	8 429	9 022
Vatten och avlopp	74 789	54 615
Renhållning	51 983	57 842
Fastighetsförsäkring	45 061	43 211
Övriga fastighetskostnader	620	0
	<u>215 086</u>	<u>230 618</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Bankkostnader	2 945	3 729
Revisionsarvode	19 375	19 250
Förbrukningsinventarier och -material	24 901	0
Övriga externa kostnader	1 506	3 348
	<u>48 727</u>	<u>26 327</u>

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
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	-1 107 598	-664 559
-Årets avskrivning enligt plan	-461 892	-443 039
	-1 569 490	-1 107 598
Redovisat värde vid årets slut	59 141 510	59 603 402
Taxeringsvärde byggnader:	22 149 000	21 318 000
Taxeringsvärde mark:	7 164 000	5 364 000
	29 313 000	26 682 000

Not 6 Skulder till kreditinstitut

	2024-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	16 712 636
Förfallotidpunkt, senare än ett år från balansdagen	8 206 716
Summa	24 919 352

Banklån	Belopp	Ränta	Amortering	Bundet t.o.m.
Swedbank Hypotek, 295 412 853-0	8 313 574	3,824%	85 488	3 mån
Swedbank Hypotek, 295 412 855-5	8 313 574	3,661%	64 116	3 mån
Swedbank Hypotek, 295 412 856-3	8 292 204	1,600%	85 488	2026-10-23
	24 919 352		235 092	

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	143 943	97 830
Förutbetalda hyror/avgifter	295 466	285 071
Upplupna styrelsearvoden	15 000	25 000
Upplupna sociala avgifter	4 713	7 855
Upplupna kostnader elförbrukning	1 008	1 088
Upplupna kostnader renhållning	4 188	4 704
Upplupna kostnader revisionsarvode	20 000	20 000
	484 318	441 548

Not 8 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	25 646 000	25 646 000
	25 646 000	25 646 000

Underskrifter

Halmstad / 2025

Sandra Malmgren
Ordförande

Edmir Tahmiscija

Lina Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats den

Johan Liljencrantz
Auktoriserad revisor, Revisionstjänst Syd