

Årsredovisning

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN EHRENSVÄRD 4 i HELSINGBORG

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023.

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.

En försäljning av medlemslägenhet har skett under året.

En försäljning av lägenhet ägd av bostadsrättsföreningen har skett under året.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Johan Månsson	Ordförande
Mats Olsson	Ledamot
Åke Javenius	Ledamot
Rita Winde	Ledamot
Staffan Nilsson	Ledamot
Emilia Horvarth	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 2 protokollförda sammanträde.

Revisorer

Revisor Birgitta Palmqvist.

Valberedning

Ann Javenius

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten.

Den av föreningen ägda lägenheten som tidigare var uthyrd har under verksamhetsåret sålts.

Kapitalet som föreningen erhöll från försäljningen av lägenheten användes till att amortera banklån.

Mats Olsson har haft rollen som vaktmästare.

Johan Månsson har under året sköt föreningens ekonomi.

Amortering av banklån sker med 35 500 SEK per kvartal.

Ingen förändring av avgifterna för 2024.

Kommande ökande kostnader för framförallt räntor och andra driftskostnader kan dock göra att avgifterna måste justeras med motsvarande nivå som kostnadshöjningarna.

Styrelsen bedömer ekonomin som fortsatt god.

Flerårsöversikt (kkkr)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsättning	761	719	711	710
Resultat efter finansiella poster	-123	75	3	-496
Totalt eget kapital	9 876	8 562	8 484	8 487
Balansomslutning	15 780	16 015	15 592	15 670
Soliditet	63%	54%	55%	55%

Nyckeltal

Låneskuld	5 725 000	7 285 000	6 915 000	7 035 000
Justerat resultat	79 124	275 108	237 244	312 866
Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	760,03	682,21	675,41	675,41
Skuldsättning per kvadratmeter (skulder per balansdagen/totalyta)	5 436,85	6 918,33	6 566,96	6 680,92
Sparande per kvadratmeter (justerat resultat/totalyta)	75,15	261,27	225,31	297,12
Räntekänslighet*) (låneskuld/total intäkt)	7,47	10,05	9,70	9,90
Energikostnad per kvadratmeter	176,68	174,39	186,24	126,89
Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	6 305,07	8 023,13	7 615,64	7 747,80
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	0,90	0,86	0,86	0,87

*) 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	74 196	-825 052	75 101
Förändring av eget kapital					
Fsg lägenhet	1 436 925				
Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut				75 101	-75 101
Avsättning till fond för yttre underhåll			24 732	-24 732	
lanspråktagande av fond för yttre underhåll					
Årets resultat					-123 144
	8 541 419	2 133 656	98 928	-774 683	-123 144

Resultatdisposition

Förslag till behandling av ansamlad förlust.

Till föreningsstämmans behandling står följande medel

Ansamlad förlust	-774 683
Årets resultat	-123 144
Totalt	<u>-897 827</u>

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	24 732
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	<u>873 095</u>
Summa	897 827

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	758 590	714 504
Övriga rörelseintäkter		8 228	10 748
		766 818	725 252

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader	Not 2	-17 898	-7 734
Reparationer		-4 470	-2 209
Taxebundna kostnader		-204 233	-203 215
Övriga driftskostnader		-132 328	-119 753
Fastighetsskatt		-32 002	-31 282
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	*	-46 781	-33 782
Personalkostnader		0	0
Avskrivningar		-197 798	-197 798
		-635 510	-595 773

RÖRELSERESULTAT

131 308 **129 479**

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter		8 724	0
Räntekostnader		-263 176	-54 378
		-254 452	-54 378

ÅRETS RESULTAT

-123 144 **75 101**

BALANSRÄKNING		2023	2022
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	15 256 338	15 442 230
Inventarier/Maskiner	Not 4	46 344	58 250
		15 302 682	15 500 480
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		15 302 682	15 500 480
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Övriga fordringar		17 833	15 997
Förutbetalda kostnader	Not 5	28 491	26 888
		46 324	42 885
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		431 122	472 048
		431 122	472 048
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		477 446	514 933
SUMMA TILLGÅNGAR		15 780 128	16 015 413

BALANSRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER
2023**2022****EGET KAPITAL, AVSÄTTNING OCH SKULDER****EGET KAPITAL****Bundet eget kapital**

Inbetalda insatser	8 541 419	7 104 494
Upplåtelseavgifter	2 133 656	2 133 656
Fond för yttre underhåll	98 928	74 196
	10 774 003	9 312 346

Not 6

Ansamlad förlust

Ansamlad förlust	-774 683	-825 052
Årets resultat	-123 144	75 101
	-897 827	-749 951

SUMMA EGET KAPITAL**9 876 176****8 562 395****LÅNGFRISTIGA SKULDER**

Skulder till kreditinstitut	5 725 000	7 285 000
	5 725 000	7 285 000

Not 7

KORTFRISTIGA SKULDER

Leverantörsskulder	0	0
Skatteskulder	62 744	60 254
Övriga kortfristiga skulder	6 602	6 602
Upplupna kostnader	47 647	35 575
Förutbetalda avgifter och hyror	61 959	65 587
	178 952	168 018

Not 8

SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER**15 780 128****16 015 413****Ställda säkerheter**

Uttagna fastighetsinteckningar	9 200 000	9 200 000
--------------------------------	-----------	-----------

Ansvarsförbindelser**inga****inga**

Kassaflödesanalys

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<i>Belopp i kr</i>		
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-123 144	75 101
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	1 634 723	197 798
	1 511 579	272 899
Betald skatt	2 490	2 310
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 514 069	275 209
 <i>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-3 439	-13 575
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelseskulder	8 444	-24 140
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 005	-37 715
 Investeringsverksamheten		-295 843
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-295 843
 Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-1 560 000	370 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 560 000	370 000
 Årets kassaflöde	-40 926	311 651
Likvida medel vid årets början	472 048	160 397
Likvida medel vid årets slut	431 122	472 048

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.

	2023	2022
Byggnader	0,50%	0,50%
Relining	5%	5%
Årets ombyggnad	10%	10%
Byte av fönster	5%	5%
Garageportar	10%	10%
Inventarier/Maskiner	10%	10%
Ytterdörrar	5%	5%

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

Not 1

RÖRELSENS INTÄKTER

	2023	2022
Årsavgifter	690 100	619 440
Hysesintäkter	32 490	59 064
Hyrer garage	36 000	36 000
Kabel-Tv intäkter	2 334	4 248
Övriga intäkter	5 894	6 500
	766 818	725 252

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Gård	-5 775	-10 307
Förbrukninginventarier	23 673	18 041
	17 898	7 734

Reparationer

Hyseslägenheter	199	0
Gemensamma utrymmen	0	0
Tvättstuga	0	259
Lås	1 206	320
VVS	0	1 630
Reparation 2020	0	0
Övrigt	3 065	0
	4 470	2 209

	2 023	2 022
Taxebundna kostnader		
El	17 044	22 884
Värme	107 099	106 104
Vatten	61 901	54 639
Sophämtning/renhållning	18 189	19 588
	204 233	203 215
Övriga driftskostnader		
Försäkring	16 514	14 732
Samfällighetsavgift	10 000	5 000
Kabel-TV	87 750	80 884
Renhållning	18 064	19 137
Underhållsspolning	0	0
Energideklaration	0	0
	132 328	119 753
Fastighetsskatt	32 002	31 282
Övriga förvaltnings-och rörelsekostnader		
Revisionsarvode extern revisor	2 125	1 875
Förbrukningsmaterial	926	466
Fritids- och Trivselkostnader	120	144
Förvaltningsarvode Redac	27 188	27 269
Förvaltningsarvode SBC	0	0
Juridik	0	0
Administration	13 272	1 973
Övriga förvaltningskostnader	3 150	805
Konstultarvode	0	1 250
Bygglov	0	0
	46 781	33 782
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	9 125	9 125
Ytterdörrar	14 792	14 792
Inventarier/Maskiner	11 906	11 906
	197 798	197 798
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	635 510	595 773

Not 3	2 023	2 022
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	-3 088 869	-2 902 977
Årets avskrivningar enligt plan	-185 892	-185 892
Utgående avskrivning enligt plan	-3 274 761	-3 088 869
Planenligt restvärde vid årets slut	15 256 338	15 442 230
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	2 022	2 022
INVENTARIER/MASKINER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	119 062	119 062
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	119 062	119 062
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-60 812	-48 906
Årets avskrivningar enligt plan	-11 906	-11 906
Utgående avskrivning enligt plan	-72 718	-60 812
Planenligt restvärde vid årets slut	46 344	58 250
Not 5	2 023	2 022
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Kabel TV	22 725	21 906
Försäkring	5 766	4 982
Samfällighetsavgift	0	0
Ekonomisk Förvaltning	0	0
	28 491	26 888

Not 6	2023	2022
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	74 196	49 464
Reservering enligt beslut	24 732	24 732
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	98 928	74 196

Not 7				
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Slutbetalad dag
		2023.12.31	2022.12.31	
SEB Lån, 44168553	4,780%	3 097 500	3 217 500	2024-02-28
SEB Lån, 44168588	4,780%	2 627 500	3 577 500	2024-02-28
SEB Lån, 46497945			490 000	2024-02-28
Summa skulder till kreditinstitut		5 725 000	7 285 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-120 000	-120 000	
		5 605 000	7 165 000	

Not 8	2023	2022
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	3 158	2 713
Värme	31 112	18 094
Vatten	0	0
Renhållning	1 813	0
Extern revisor	1 500	1 500
Ränta	2 251	299
Bankavgift	0	0
Redovsing och bokslutsarbete	7 813	12 969
Övriga externa kostnader	0	0
	47 647	35 575

HELSINGBORG den / 2024

Johan Månsson
Ordförande

Mats Olsson
Ledamot

Åke Javenius
Ledamot

Rita Winde
Ledamot

Staffan Nilsson
Ledamot

Min revisorsberättelse har lämnats / 2024

Birgitta Palmqvist