Årsredovisning

för

Brf Julivallen

769632-1079

Räkenskapsåret

2025–05–01 – 2026–04–30

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

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Som bostadsrättshavare har man vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och 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 bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

PART Fastighetsförvaltning AB | phm partner

Styrelsen för Brf Julivallen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025–05–01 – 2026–04–30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen, som har sitt säte i Höganäs kommun, äger fastigheterna Höganäs Kulan 1, Läktaren 2, Löparen 1 och Månstorp 36 i Höganäs kommun. På fastigheterna finns 29 radhus, med adress Norra Månstorpsvägen 5-25 och Anton Egons gata 4-34 i Höganäs.

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Styrelseledamöter		*vald t.o.m.
Thomas Hjort	Ordförande	2026
Stefan Bolin	Vice ordförande	2026
Camilla Johannesson	Sekreterare	2026
Jimmy Sebelius	Styrelseledamot	2026
Joakim Möller	Styrelseledamot	2026

Styrelsesuppleanter	
Daniel Ovgren	2026
Sara Fritz	2026

Valberedning
Camilla Bolin
Petra Hjort
Lena Alserud

Revisor
Johan Liljencrantz
Auktoriserad revisor, Revisionstjänst Syd AB 2026

*Med vald t.o.m. förstås vald t.o.m. nästkommande ordinarie årsstämma.

Firmateckning
Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, även tecknas var för sig av ledamöterna.

Föreningen har under verksamhetsåret hållit ordinarie årsstämma den 2 oktober 2025.

Föreningen har sedan start beskattats som en äkta förening. Ingen statusändring är att vänta.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.
Bostadsrättstillägget samt hemförsäkring tecknas och bekostas av respektive bostadsrättshavare.
Det är viktigt att teckna bostadsrättstillägget eftersom den försäkringen täcker föreningens egendom om det blir någon skada.

Fastighetsinformation

Fastighetsbeteckning:	Höganäs Kulan 1, Läktaren 2, Löparen 1 och Månstorp 36
Byggnadsår:	2019
Antal lägenheter:	29, samtliga upplåtna med bostadsrätt
Bostadsyta: BOA:	3262,5 kvm
Tomtyta:	6364 kvm, ägs av föreningen.

Tecknade avtal

PART Fastighetsförvaltning AB	Ekonomisk förvaltning
Trygg-Hansa	Försäkring
Höganäs kommun	Vatten

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Årets resultat uppgår till -73 tkr (fg. år -18 tkr).
Föreningen har under verksamhetsåret haft kostnader för vatten, fastighetsförvaltning, revisor, stämma och hyra av styrelserum.

Föreningen har för närvarande fyra lån som är placerade hos Nordea bank. Föreningens planerade amortering av fastighetslånen är 424 000 kr per år.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsåret början	50
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	2
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	3
Antalet medlemmar vid räkenskapsåret slut	49

Flerårsöversikt (Tkr)	**2025/26**	**2024/25**	**2023/24**
Nettoomsättning	2 018	2 018	1 844
Resultat efter finansiella poster	-73	-18	82
Soliditet (%)	62	62	62
Driftkostnader* kr/kvm	87	84	77
Avsättning yttre underhållsfond kr/kvm	18	10	10
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	619	619	565
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	11 719	11 849	11 979
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	11 719	11 849	11 979
Sparande per kvm (kr/kvm)	231	247	278
Räntekänslighet (%)	19	19	21
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	31	29	23
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100	100	100

* Exklusive Reparation och fastighetsskatt

Upplysning vid förlust
Föreningen uppvisar ett negativt resultat per 2026-04-30, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	64 150 000	197 941	-149 943	-17 749	**64 180 249**
Disposition av föregående års resultat:			-17 749	17 749	**0**
Avsättning till underhållsfond		57 240	-57 240		**0**
Årets resultat				-72 733	**-72 733**
Belopp vid årets utgång	**64 150 000**	**255 181**	**-224 932**	**-72 733**	**64 107 516**

Förslag till behandling av ansamlad förlust
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-224 932
årets förlust	-72 733
	-297 665
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	57 240
i ny räkning överföres	-354 905
	-297 665

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2025-05-01 -2026-04-30	2024-05-01 -2025-04-30
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 018 399	2 018 399
Övriga rörelseintäkter		6 486	4 968
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**2 024 885**	**2 023 367**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-301 842	-274 240
Personalkostnader		-76 591	-52 650
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-825 000	-825 000
Summa rörelsekostnader		**-1 203 433**	**-1 151 890**
Rörelseresultat		**821 452**	**871 477**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 694	7 178
Räntekostnader och liknande resultatposter		-897 879	-896 404
Summa finansiella poster		**-894 185**	**-889 226**
Resultat efter finansiella poster		**-72 733**	**-17 749**
Resultat före skatt		**-72 733**	**-17 749**
Årets resultat		**-72 733**	**-17 749**

Balansräkning

	Not	2026-04-30	2025-04-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	100 780 000	101 605 000
Summa materiella anläggningstillgångar		**100 780 000**	**101 605 000**
Summa anläggningstillgångar		**100 780 000**	**101 605 000**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		168 200	168 200
Övriga fordringar		329	1 551
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		51 687	49 394
Summa kortfristiga fordringar		**220 216**	**219 145**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 736 814	1 405 029
Summa kassa och bank		**1 736 814**	**1 405 029**
Summa omsättningstillgångar		**1 957 030**	**1 624 174**
SUMMA TILLGÅNGAR		**102 737 030**	**103 229 174**

Balansräkning

	Not	2026-04-30	2025-04-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		64 150 000	64 150 000
Fond för yttre underhåll		255 181	197 941
Summa bundet eget kapital		**64 405 181**	**64 347 941**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-224 932	-149 943
Årets resultat		-72 733	-17 749
Summa fritt eget kapital		**-297 665**	**-167 692**
Summa eget kapital		**64 107 516**	**64 180 249**
Långfristiga skulder	5		
Skulder till kreditinstitut	6	8 752 000	18 828 000
Summa långfristiga skulder		**8 752 000**	**18 828 000**
Kortfristiga skulder	5		
Skulder till kreditinstitut		29 480 000	19 828 000
Förskott från kunder		90	0
Leverantörsskulder		4 784	7 544
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		392 640	385 381
Summa kortfristiga skulder		**29 877 514**	**20 220 925**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**102 737 030**	**103 229 174**

Kassaflödesanalys

	Not	2025-05-01 -2026-04-30	2024-05-01 -2025-04-30
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-72 733	-17 749
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		818 514	820 032
Betald skatt		-266	-3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**745 515**	**802 280**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-805	-8 043
Förändring av leverantörsskulder		-2 760	3 876
Förändring av kortfristiga skulder		13 834	-15 146
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**755 784**	**782 967**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-424 000	-424 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-424 000**	**-424 000**
Årets kassaflöde		**331 784**	**358 967**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 405 029	1 046 062
Likvida medel vid årets slut		**1 736 813**	**1 405 029**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar
Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner
Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

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

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)
Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)
Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)
Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)
Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter
Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-05-01 -2026-04-30	**2024-05-01 -2025-04-30**
Årsavgifter bostäder	2 018 399	2 018 399
	2 018 399	**2 018 399**

I föreningens årsavgifter ingår vatten och avlopp.

Not 3 Driftskostnader

	2025-05-01 -2026-04-30	**2024-05-01 -2025-04-30**
Reparationer	18 434	1 972
Försäkringar	60 121	57 762
Vatten	102 122	94 586
Fastighetsförvaltning	46 984	44 748
Revisionskostnad	20 000	19 375
Bankkostnad	6 367	4 136
Övriga kostnader	47 814	51 662
	301 842	**274 241**

Not 4 Byggnader och mark

	2026-04-30	2025-04-30
Ingående anskaffningsvärden	106 555 000	106 555 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**106 555 000**	**106 555 000**
Ingående avskrivningar	-4 950 000	-4 125 000
Årets avskrivningar	-825 000	-825 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-5 775 000**	**-4 950 000**
Utgående redovisat värde	**100 780 000**	**101 605 000**
Bokfört värde byggnader	93 003 450	93 828 450
Bokfört värde mark	7 776 550	7 776 550
	100 780 000	**101 605 000**

Not 5 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 38 232 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2026-04-30	2025-04-30
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	8 752 000	18 828 000
	8 752 000	**18 828 000**
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	29 480 000	19 828 000
	29 480 000	**19 828 000**

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2026-04-30	Lånebelopp 2025-04-30
Hypotek 39758518410	3	2028-04-24	8 858 000	8 964 000
Hypotek 39758518429	2,9	2027-04-16	9 758 000	9 864 000
Hypotek 39758631004	2,521	2027-04-19	9 758 000	9 864 000
Hypotek 39758630989	2,564	2027-04-15	9 858 000	9 964 000
			38 232 000	**38 656 000**

Not 7 Ställda säkerheter

	2026-04-30	**2025-04-30**
Fastighetsinteckning	43 400 000	43 400 000
	43 400 000	**43 400 000**

Ort och datum enligt min elektroniska signatur.

Årsredovisningen beslutades

Thomas Hjort
Ordförande

Stefan Bolin

Camilla Johannesson

Joakim Möller

Jimmy Sebelius

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Johan Liljencrantz
Auktoriserad revisor

Ordlista

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR
Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

EVENTUALFÖRPLIKTELSER
Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

BALANSRÄKNING
Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

BRÄNSLETILLÄGG
En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

EKONOMISK FÖRENING
En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva
Någon form av ekonomisk verksamhet.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL
Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

KORTFRISTIGA SKULDER
Skulder som föreningen betalar inom ett år.

LIKVIDITET
Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god.

LÅNGFRISTIGA SKULDER
Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

RESULTATRÄKNING
Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året till exempel värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

SOLIDITET
Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

STÄLLDA SÄKERHETER
Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN
Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningen bildades.

ÅRSAVGIFT
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

ÅRSREDOVISNING
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

PART Fastighetsförvaltning AB | phm partner