

Bostadsrättsföreningen

Landskrona Häljarp Station 1

Org.nr: 769633-1151

Årsredovisning 2023

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Landskrona Häljarp Station 1, organisationsnummer 769633-1151, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Landskrona kommun, Skåne län

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2016

Ekonomisk plan registrerades år 2019

Föreningens stadgar registrerades år 2016

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Ordförande	Ulla Katarina Nyremo
Ledamot	Leif Roland Christer Kristensen
Ledamot	Amira Bajramovic
Ledamot	Lars Jimmy Stockman
Suppleant	Johan Sebastian Holm
Suppleant	Victor Alexander Kvist
Suppleant	Ulf Erik Heinrich Bardheim

Styrelsen har under året hållit 14 sammanträden.
Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna

Revisor

Extern	Walman, David
	Rävisor AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Amira Bajramovic och Johan Holm

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-21 .

Extra stämma hölls 2023-04-16 .

Vid extrastämman beslutades om att anlita Rävisor, David Walman som revisor .

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk förvaltning

Leverantör

allabrf.se

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: HÄLJARP 18:1

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Byggnadsår och ytor

Totalyta (m²): 2 027.2

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal
2 rok	16
3 rok	16
Summa	32

Totalt antal bostadslägenheter: 32

Garage och P-platser

	Antal platser
	5

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Månadsavgiften höjdes med 20% from 230401, detta pga att två st lån sattes om till mycket högre ränta än innan.

Under 2023 monterades stormskydd på ventilerna.

Ny gräsklippare köps in, den gamla blev stulen.

Föreningens ansökan om elstöd avslås med hänvisning till att det fanns elavtal med fast pris.

En medlem undersöker möjlighet och kostnad för att installera solceller på hustaken. I dagsläget är det inte aktuellt, investeringen tar för lång tid att bli lönsam. Ränteläget ser fortsatt tufft ut och avgiftshöjning med 10% kommer att ske i april.

I början av 2023 hade vi möte med Egon Property, Niklas Levin gällande fasaderna. De skulle ta kontakt med leverantören av väggarna för att försöka reda ut orsaken till problemen för att sedan kunna åtgärda detta. Garagegolven diskuterades också. Efter detta möte fick vi ingen återkoppling förrän tidig höst (trots en massa påminnelser) att de inte får tag på leverantören.

Det är även dags för 5års garantibesiktning i början av 2024 och besiktningsman kontaktas.

I föreningens dokumentation fanns inte protokollen från slutbesiktningen, dessa lokaliseras så småningom hos det företag som utförde besiktningen.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

5-års garantibesiktning gjordes 6 februari 2024. Besiktningsprotokoll är skickat till föreningen samt Egon Property.

Medlemsinformation

43 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att 1 bostadsrätter har överlåtit.

1 medlemmar har utträtt ur föreningen.

2 medlemmar har upptagits.

44 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	1 345	1 177	1 316	1 451
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 140	- 93	21	
Soliditet ¹ , %	55	54	55	54
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	656	570		
Skuldsättning / kvm	13 131	13 333		
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	13 131	13 333		
Sparande / kvm	131	156		
Räntekänslighet	20	23		
Energikostnad / kvm	133	134		
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99	98		

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Definitioner

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

Räntekänslighet definieras som krav på ökning av årsavgifterna som följer av en räntehöjning på 1%. Snittränta definieras som genomsnittlig räntesats på låneskulden per balansdagen.

Energikostnad definieras som den totala energikostnaden för uppvärmning, el och vatten inklusive vidaredebiterade kostnader.

Sparande definieras som justerat resultat vilket utgörs av summan av årets resultat, avskrivningar och kostnader för planerat underhåll.

Årsavgift inkluderar även det som debiteras medlemmarna för täckande av kostnader baserade på individuell mätning av förbrukning för el och varmvatten.

Ekonomi

Styrelsen har i uppgift att bevaka och planera för föreningens ekonomi. I detta arbete tar föreningen hjälp och stöd av den ekonomiska förvaltaren och planerar ekonomin, både på kort och lång sikt. I detta arbete ingår både resultat- samt likviditetsplanering.

Föreningens styrelse har även i uppgift att upprätta en underhållsplan och tillgodose så föreningens medlemmar, via sin årsavgift, är med och sätter av sparade medel till föreningen framtida underhåll. Kostnaden för den årliga avsättningen framgår av föreningens underhållsplan.

Årligen uppdateras föreningens budgetar via styrelsens verktyg i portalen hos allabrf. Utefter föreningens kostnads massa beslutas därom årsavgiften för föreningens medlemmar.

En bostadsrättsförening har inte som syfte att gå med vinst och får därmed gå med förlust så länge den klarar av att betala sina driftkostnader, räntor och beslutad amortering, samt lägger undan pengar för framtida underhållsbehov efter underhållsplan.

I årsredovisningen längre fram finner ni bland annat en kassaflödesanalys där föreningens kassaflöde presenteras.

Föreningen har idag avskrivning/årligt underhåll/annan anledning som påverkar årets resultat negativt. Detta i sig har ingen långvarig negativ inverkan på föreningens ekonomi. Föreningen har medel och tillgångar att betala sina kostnader/utgifter, likt ovan beskrivit, och har en plan för att bekosta framtida planerade underhållsåtgärder.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	33 115 000	226 548	- 550 496	- 92 839	32 698 213
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll		101 360	-101 360		0
Balanseras i ny räkning			- 92 839	92 839	0
Årets resultat				- 140 109	- 140 109
Belopp vid årets utgång	33 115 000	327 908	- 744 695	- 140 109	32 558 104

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 744 695
Årets resultat	- 140 109
Totalt	- 884 804

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	101 360
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	
Balanseras i ny räkning	- 986 164
Totalt	- 884 804

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2023	2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	1 344 632	1 177 385
Övriga rörelseintäkter		-1 500	3 741
Summa Rörelseintäkter		1 343 132	1 181 126
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-411 714	-409 246
Administration och förvaltning	4	-56 737	-107 923
Personalkostnader	5	-51 912	-40 183
Avskrivningar		-404 857	-409 013
Övriga rörelsekostnader		0	-16
Summa Rörelsekostnader		-925 220	-966 381
RÖRELSERESULTAT		417 912	214 745
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	111
Räntekostnader och liknande resultatposter		-558 021	-307 695
Summa Finansiella poster		-558 021	-307 584
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-140 109	-92 839
RESULTAT FÖRE SKATT		-140 109	-92 839
ÅRETS RESULTAT		-140 109	-92 839

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6, 7	58 516 524	58 921 381
Summa materiella anläggningstillgångar		58 516 524	58 921 381
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		58 516 524	58 921 381
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		102	127 856
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20 283	20 283
Kundfordringar		269 723	194 533
Summa kortfristiga fordringar		290 108	342 672
Kassa och bank			
Kassa och bank		747 293	1 013 537
Summa kassa och bank		747 293	1 013 537
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 037 401	1 356 209
SUMMA TILLGÅNGAR		59 553 925	60 277 590

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		33 115 000	33 115 000
Fond för yttre underhåll		327 908	226 548
Summa bundet eget kapital		33 442 908	33 341 548
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-744 695	-550 496
Årets resultat		-140 109	-92 839
Summa fritt eget kapital		-884 804	-643 335
SUMMA EGET KAPITAL		32 558 104	32 698 213
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	26 620 000	9 361 538
Summa långfristiga skulder		26 620 000	9 361 538
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		26 620 000	9 361 538
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut		0	17 666 319
Leverantörsskulder		19 396	159 974
Övriga skulder		0	1 085
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		356 425	390 461
Summa kortfristiga skulder		375 821	18 217 839
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		375 821	18 217 839
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		59 553 925	60 277 590

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat		417 912
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar		404 857
Summa		822 769
Erlagd ränta		-558 021
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		264 748
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning av rörelsefordringar		52 564
Minskning av rörelseskulder		-17 842 019
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-17 524 706
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring av långfristiga skulder		17 258 462
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		17 258 462
Årets kassaflöde		-266 244
Likvida medel vid årets början		1 013 537
Likvida medel vid årets slut		747 293

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	100

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter

Bostäder

Hysesintäkter

Garage och p-platser

Övriga intäkter

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter

Övriga intäkter

Totalt nettoomsättning

	2023	2022
Bostäder	1 330 692	1 155 872
Garage och p-platser	10 800	15 000
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 139	6 512
Övriga intäkter	1	1
	3 140	6 513
Totalt nettoomsättning	1 344 632	1 177 385

Not 3. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

Fastighetsel	163 036	168 905
Vatten och avlopp	106 155	103 223
Sophämtning	73 076	86 918

342 267 **359 046**

Funktionell anläggningsservice

Obligatoriska service- och besiktningkostnader	4 600	4 436
--	-------	-------

Övriga driftkostnader

Försäkring	21 993	16 163
------------	--------	--------

Reparationer

Reparationer	42 854	29 601
--------------	--------	--------

Totalt operativ drift och underhåll

411 714 **409 246**

Not 4. Administration och förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning	42 528	20 625
Extra ekonomisk förvaltning	8 278	37 598

50 806 **58 223**

Revision

Revisionsarvode	-1 150	14 125
-----------------	--------	--------

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	0	5 754
Bankkostnader	593	360
Hyra lokal	0	600
Övriga kostnader	6 488	28 861

7 081 **35 575**

Totalt administration och förvaltning

56 737 **107 923**

Not 5. Personalkostnader

Styrelsen

Styrelsearvode	42 990	35 180
----------------	--------	--------

Övrig intern förvaltning

Övriga arvoden och löner	0	528
Sociala kostnader	8 922	4 475

8 922 **5 003**

Totalt personalkostnader

51 912 **40 183**

Not 6. Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	28 020 000	28 020 000
Summa:	28 020 000	28 020 000

Not 7. Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	60 537 996	60 537 996
Utgående anskaffningsvärden	60 537 996	60 537 996
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 1 616 615	- 1 207 602
Årets avskrivningar	- 404 857	- 409 013
Utgående avskrivningar	-2 021 472	-1 616 615
Utgående redovisat värde	58 516 524	58 921 381
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	24 400 000	24 400 000
Taxeringsvärde mark	3 039 000	3 039 000
	27 439 000	27 439 000

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
Danske Bank			9 340 000	9 366 911
Danske Bank			7 940 000	8 299 407
Danske Bank			9 340 000	9 361 538
Summa skulder till kreditinstitut			26 620 000	27 027 856
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			0	-17 666 319
			26 620 000	9 361 537

Not 9. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Det allmänna ränteläget kommer att påverka föreningen då två av lånen sätts om i slutet av mars och räntan kommer att bli väsentligt högre än tidigare. Det tillsammans med övriga kostnadsökningar påverkar månadsavgiften.

Underskrifter

den ____ / ____ 2024

Ulla Katarina Nyremo

Leif Roland Christer Kristensen

Amira Bajramovic

Lars Jimmy Stockman

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

Rävisor AB

Walman, David



Document history

COMPLETED BY ALL:
30.04.2024 10:34

SENT BY OWNER:
Gabi Balji · 25.04.2024 13:04

DOCUMENT ID:
r1xfCunPWA

ENVELOPE ID:
S1zCu2wWR-r1xfCunPWA

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2023 Bostadsrättsföreningen Landskrona Häljarp Station 1.pdf
14 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
David Oskar Petter Walman info@ravisor.se	Signed Authenticated	25.04.2024 13:05 25.04.2024 13:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/02/04) IP: 83.227.16.49
KATARINA NYREMO k.nyremo@gmail.com	Signed Authenticated	25.04.2024 14:05 25.04.2024 14:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/12/16) IP: 85.225.35.120
Leif Roland Christer Kristensen saxtorpsv187@hotmail.se	Signed Authenticated	25.04.2024 14:12 25.04.2024 14:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/07/08) IP: 98.128.181.85
LARS JIMMY STOCKMAN stockmanjimmy@gmail.com	Signed Authenticated	25.04.2024 16:40 25.04.2024 16:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/03/06) IP: 185.49.159.177
AMIRA BAJRAMOVIC mellab@hotmail.se	Signed Authenticated	30.04.2024 10:34 30.04.2024 10:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/08/10) IP: 83.187.166.22

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed