

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningens ändamål är att äga och förvalta föreningens hus Stormen 13 samt att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen Hem bildades 2014-01-01 efter att sedan 1925 varit Bostadsföreningen Hem u.p.a.

Stadgar

Föreningens nu gällande stadgar, giltiga fr.o.m. 2014-01-01, registrerades hos Bolagsverket 2013-11-21 med ändring 2016-07-07.

Medlemmar

Föreningen har 32 lägenheter och lika många medlemmar. Varje lägenhet har en röst på föreningsstämma oberoende av antalet innehavare eller boende i lägenheten. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har fyra överlåtelser skett samt två andrahandsuthyrningar. Uthyrningarna har godkänts för ett år.

Organisationsanslutning

Bostadsrättsföreningen Hem är ansluten till Bostadsrätterna. Syftet med medlemskapet är att erhålla det stöd i form av information, kurser och tillgång till ekonomisk och juridisk expertis som styrelse och medlemmar är i behov av för en effektiv förvaltning av föreningens fastighet och ekonomi.

Information till medlemmarna

Skriftlig information om aktuella händelser i vår bostadsförening sker via mail till medlemmarna. I övrigt informeras medlemmarna om kommande aktiviteter såsom reparationsarbeten, städdagar, samkväm mm på anslagstavlor i respektive portuppgång. Styrande dokument skickas separat per e-post till medlemmarna.

På Föreningens hemsida, vilken består av en publik sida och en intern dito, kan man bl. a. hitta styrelsens sammansättning med kontaktuppgifter, våra stadgar, senaste årsredovisning samt information om föreningen och husets historia.

För att hälsa nya medlemmar välkomna överlämnar ordföranden en namnskylt till dörren och lämnar muntligen information om hur det är att bo i huset. Samtidigt överlämnas den "svarta pärmen" med styrande dokument och förhållningssätt i Brf Hem.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter. Styrelsens ledamöter och suppleanter väljs på två år. Ordförande utses direkt av föreningsstämman. Styrelsen utser inom sig övriga funktionärer.

Emma Noble	Ledamot, Ordförande
Anita Eriksson	Ledamot, Vice ordförande och Kassör
Lennart Krantz	Ledamot och Sekreterare
Dolores Carneros	Ledamot
Jonas Bengtsson	Ledamot
Lina Börjesson	Suppleant
Josefin Jönsson	Suppleant

Vid föreningsstämman 2023 avgick Daniel Pehrson, samt intern revisor Michael Steen.

Övrigt

Styrelsen har haft tio (10) protokollförda sammanträden, varav ett konstituerande.

Revisorer

Henrik T:son Fried	Intern ordinarie
Gertrud Persson	Revisorssuppleant
Carl-Fredrik Magnusson	Extern revisor

Valberedning

Mats Andreasson, sammankallande, Fredrik Svensson och Jesper Elg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Väsentlig händelse

Inga väsentliga händelser har ägt rum under räkenskapsåret.

Styrande dokument - stadgar och ordningsregler

Oförändrade under räkenskapsåret.

Genomförda investeringar och underhåll under 2023 som var planerade

Genomgång och reovering av våra gemensamma fönster i trapphus, källare och på vinden. Vissa fönsterbågar på vinden fick nytillverkas. Större delen av arbetat är klart, men det återstår i skrivande stund redan beställt arbete med målning av vindsfönster samt målning och reovering av vårt runda flaggrumsfönster.

Åtgärder med portarna mot gatan till trapphusen; de har tvättats, puts har lagats samt målats. Taket på återvinningshuset har målats dessutom har målning gjorts inne i huset efter att armaturer flyttats.

Takbesiktning genomfördes i december.

Vårt värmesystem är sedan mars uppkopplat mot C4 Energi, vilket innebär att de snabbt kan slå larm och rycka ut vid behov.

Övrigt

Två vattenläckor har hanterats, en i källaren i 3B och en som gällde ett element i en lägenhet på 3A. Ett fönster slogs sönder i lägenhet mot Kapellgatan

Arbetsgrupper

För att underlätta arbetet i styrelsen har vi fortsatt att ha arbetsgrupper efter behov. För närvarande finns en Trygghetsgrupp som arbetar med brandskydd och säkerhet.

Kommande underhållsarbeten

Med utgångspunkt från en rullande flerårsplan har styrelsen diskuterat och inlett planering av projekt som ligger framför oss. Som exempel kan nämnas:

Den genomförda takbesiktningens resultat var i korthet att taket behöver läggas om. Med anledning av det har styrelsen påbörjat arbetet med att hitta företag som offert kan efterfrågas från samt att inhämta ett sk förfrågningsunderlag.

Utredning och upphandling inför att separera spill- och dagvatten med tidigaste genomförande 2025-2026. I kontakt med kommunen nyligen framkom att tiden sannolikt kommer att skjutas fram ytterligare. Åtgärderna är ett krav enligt lag.

Fortsatt genomförande av åtgärder beträffande ventilationen efter OVK.

Trädgårdsgruppen

Trädgårdsgruppen har ordnat fina och varierade planteringar av både blommor och kryddväxter.

Festkommittén

Festkommittén har ordnat god fika/lunch i samband med trädgårdsdagarna vår och höst samt vid Föreningsstämma.

Föreningens ekonomi

Föreningen uppvisar en inte obetylig förlust avseende 2023 motsvarande -271 776 kr. Utfallet är sämre än förväntat och primärt en följd av ökade driftskostnader, delvis drivet av den höga inflation, vilken hade sin begynnelse under hösten 2022, som följde med in i 2023. Priserna på det mesta fortsatte stiga och även om elpriserna kom ned till mer normala nivåer så åts den besparingen upp av några kalla månader med höga fjärrvärmekostnader som följd. Kassaflödet är alltså starkt och Brf Hems likviditet är god, trots extraamortering om 450 000 kr under året. Före avskrivningar noterades ett resultat om 603 970 kr (610 103 kr) samt resultat efter finansiellt netto om -271 776 kr (-167 125 kr).

Årets totala driftskostnader uppgick till 844 Tkr (774 Tkr) varav fjärrvärmekostnaden står för 56,8% (53,7%) av föreningens totala driftskostnader. Det har gjorts flertalet investeringar i fastigheten i syfte att sänka uppvärmningskostnader men de tre senaste åren har varit av det kallare slaget och som en följd av detta har kostnaden för uppvärmningen varit hög. Högre kostnader är också att vänta då det lokala fjärrvärmebolaget har höjt priset med 15% inför 2024.

Årets investeringar har uppgått till 187 213 kr (197 449 kr), årets avskrivningar 642 360 kr (608 935 kr) samt årets räntekostnader till 236 034 kr (168 301 kr). Kassabehållningen uppgick till 448 616 kr (819 242 kr) på balansdagen.

Föreningen har ett negativt totalt eget kapital, dvs en ansamlad förlust som är större än insatskapitalet (90 000 kr) samt reservfonden (40 000 kr). Per utgången av 2023-12-31 uppgår totalt eget kapital till -491 912 kr. Negativt eget kapital är ingen ovanlighet i bostadsrättsföreningar och för styrelsen har det ingen ansvarspåverkan, under förutsättning att likviditeten i föreningen är tillräcklig samt att tillräckliga fonderingar görs för framtida underhåll. Så bedöms vara fallet.

Underhållsplanen uppdateras kontinuerligt och finns på styrelsens dagordning vid varje möte. Den kommer att redovisas översiktligt på föreningsstämman.

Brf Hem har lån som per utgången av 2023 uppgår till ca 9,0 Mkr bestående av 3 olika lån med varierande löptid på bunden ränta. Inga lån förfaller för omskrivning under 2024 men vi har heller inte sett den fulla effekten av det lån som bands om under 2023 då så skedde i maj, mao endast två tredjedelar av året. Vid 9,0 Mkr i lån kan föreningens räntekänslighetsgrad uttryckas såsom ca 90 000 kr för varje procent räntan förändras, uppåt eller nedåt.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt erläggs med 0,4% av fastighetens totala taxeringsvärde för byggnad och mark. Taxeringsvärdet framgår av not 3. För 2023 är dock underlaget för fastighetsskatt begränsat till 1 589 kr per lägenhet och kommer som en följd att uppgå till 50 848 kr.

Inkomstskatt

Föreningen klassificeras skattemässigt som ett privatbostadsföretag. Sedan 1 januari 2007 beskattas inte längre privatbostadsföretag enligt schablonmässiga regler. Föreningen beskattas numera endast för de inkomster som inte ingår i själva fastighetsförvaltningen. Bostadsrättsföreningen Hem kommer att beskattas för föreningens ränteintäkter.

Flerårsjämförelse

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Nettoomsättning	kr 1 748 279	1 665 927	1 669 662	1 666 200	1 671 308	1 673 495
Resultat	kr -271 776	-167 125	-35 351	-17 625	-967	-14 263
Kassalikviditet	kr 448 616	819 242	738 179	778 911	883 802	862 266
Årsavgift per kvm bostadsyta	kr 558	530	530	530	530	530
Energikostnad per kvm bostadsyta	kr 159	142	148	127	141	149
Lån per kvm bostadsyta	kr 2 963	3 057	3 097	3 135	3 174	3 212
Genomsnittlig skuldräntenivå	% 2,54	1,75	1,17	1,24	1,10	0,96
Taxeringsvärde	tkr 19 000	19 000	19 000	19 000	19 000	19 000

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande ansamlade förlust:

Ansamlad förlust	-355 136
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna	-271 776
	<hr/>
Återstår till föreningsstämmans förfogande	<u>-626 912</u>

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten disponeras så

att i ny räkning överförs	-626 912
	<hr/>
	<u>-626 912</u>

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning	Not	2023	2022
Nettoomsättning			
Årsavgifter		1 748 279	1 661 040
Övriga intäkter		2 628	4 887
Summa nettoomsättning		<u>1 750 907</u>	<u>1 665 927</u>
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Driftskostnader		-844 218	-774 383
Löpande reparationer och underhåll		-77 154	-65 824
Administrationsomkostnader	2	-174 717	-167 009
Fastighetsavgift		-50 848	-48 608
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		<u>-1 146 937</u>	<u>-1 055 824</u>
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	3, 4, 5	-642 360	-608 935
Resultat före finansiella poster		-38 390	1 168
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		2 648	8
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	7	-236 034	-168 301
Summa resultat från finansiella investeringar		<u>-233 386</u>	<u>-168 293</u>
Resultat efter finansiella poster		-271 776	-167 125
Årets förlust		<u>-271 776</u>	<u>-167 125</u>

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	3	7 809 069	8 130 213
Markanläggningar	4	96 166	113 076
Inventarier	5	581 863	698 956
		<hr/>	<hr/>
		8 487 098	8 942 245
		<hr/>	<hr/>
Summa anläggningstillgångar		8 487 098	8 942 245
		<hr/>	<hr/>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18 470	20 615
		<hr/>	<hr/>
<u>Kassa och bank</u>		448 616	819 242
		<hr/>	<hr/>
Summa omsättningstillgångar		467 086	839 857
		<hr/>	<hr/>
Summa tillgångar		8 954 184	9 782 102
		<hr/>	<hr/>
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital	6	135 000	135 000
		<hr/>	<hr/>
<u>Ansamlad förlust</u>			
Ansamlad förlust		-355 136	-188 010
Årets förlust		-271 776	-167 125
		<hr/>	<hr/>
Summa ansamlad förlust		-626 912	-355 135
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital		-491 912	-220 135
		<hr/>	<hr/>

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	8 999 421	9 575 469
Summa långfristiga skulder		<u>8 999 421</u>	<u>9 575 469</u>
Kortfristiga skulder			
Skatteskulder		124	651
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	446 551	426 117
Summa kortfristiga skulder		<u>446 675</u>	<u>426 768</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>8 954 184</u>	<u>9 782 102</u>
Ställda säkerheter	9	10 880 500	10 880 500
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys	Not	2023	2022
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat före finansiella poster		-38 390	1 168
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm		642 360	608 935
Erhållen ränta		2 648	8
Erlagd ränta		-236 034	-168 358
		<u>370 584</u>	<u>441 753</u>
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		2 145	-11 678
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		19 906	-25 506
		<u>392 635</u>	<u>404 569</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-187 213	-197 449
		<u>-187 213</u>	<u>-197 449</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Finansieringsverksamheten			
Amortering av skuld	7	-576 048	-126 048
		<u>-576 048</u>	<u>-126 048</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Årets kassaflöde		-370 626	81 072
Likvida medel vid årets början		819 242	738 170
		<u>448 616</u>	<u>819 242</u>
Likvida medel vid årets slut			

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Bostadsrättsföreningen Hems årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	40 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier och byggnadsinventarier	5-10 år

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Kassaflödesanalys

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

Som likvida medel klassificeras kassa och banktillgodohavanden.

Nyckeltalsdefinitioner

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 2 Löner och ersättningar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Löner och ersättningar har uppgått till Styrelsearvoden och intern revisor	104 888	102 831
Totala arvoden och ersättningar	104 888	102 831
Sociala avgifter enligt lag	17 826	17 476
Totala arvoden, ersättningar och sociala avgifter	<u>122 714</u>	<u>120 307</u>

Not 3 Byggnader

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden Inköp/Aktiveringar	14 533 184 165 338	14 533 184 -
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 698 522	14 533 184
Ingående ackumulerade avskrivningar Årets avskrivningar	-6 402 971 -486 482	-5 936 001 -466 970
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 889 453	-6 402 971
Utgående restvärde enligt plan	<u>7 809 069</u>	<u>8 130 213</u>
Taxeringsvärde Taxeringsvärde byggnad Taxeringsvärde mark	13 600 000 5 400 000	13 600 000 5 400 000
Totalt taxeringsvärde	<u>19 000 000</u>	<u>19 000 000</u>

Not 4 Markanläggningar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	338 200	338 200
Årets förändringar	—	—
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	338 200	338 200
Ingående avskrivningar	-225 124	-208 214
-Avskrivningar	-16 910	-16 910
Utgående ackumulerade avskrivningar	-242 034	-225 124
Utgående restvärde enligt plan	<u>96 166</u>	<u>113 076</u>

Not 5 Inventarier och byggnadsinventarier

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2 068 101	1 870 652
-Inköp	21 875	197 449
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 089 976	2 068 101
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 369 145	-1 244 090
-Avskrivningar	-138 968	-125 055
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 508 113	-1 369 145
Utgående restvärde enligt plan	<u>581 863</u>	<u>698 956</u>

Not 6 Eget kapital

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Reservfond</u>	<u>Ansamlad förlust</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Totalt</u>
Eget kapital 2022-12-31	95 000	40 000	-188 011	-167 125	-220 136
Balansering av föregående års resultat			-167 125	167 125	-
Årets resultat				-271 776	-271 776
Eget kapital 2023-12-31	95 000	40 000	-355 136	-271 776	-491 912

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar år 2023 enl låneavtal	Lånebelopp 2023-12-31
Sparbanken Skåne AB	3,380	2027-05-10	53.024	3.558.523
Sparbanken Skåne AB	4,510	2025-05-10	20.000	1.882.375
Sparbanken Skåne AB	1,360	2026-05-10	53.024	3.558.523
Totalt			126.048	8.999.421

En checkräkningskredit om 100.000 kr finns hos Sparbanken Skåne till en rörlig ränta. Per balansdagen var 0 kr utnyttjat.

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	132 504	128 864
Upplupna styrelsearvoden	105 414	102 831
Upplupna sociala avgifter, styrelsearvoden	17 826	17 500
Övriga poster	190 807	176 922
Summa	<u>446 551</u>	<u>426 117</u>

Not 9 Ställda säkerheter

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
För egna skulder		
Avseende skuld till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	10 880 500	10 880 500
	<u>10 880 500</u>	<u>10 880 500</u>

Kristianstad 2024-05-08

Emma Noble
Ordförande

Eriksson Anita
Vice ordförande och kassör

Lennart Krantz
Sekreterare

Dolores Carneros

Jonas Bengsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-05-08.

Henrik T:son Fried
Revisor

Carl-Fredrik Magnusson
Extern revisor