

Årsredovisning för
BRF Holmeja
746000-1139

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

Innehållsförteckning:	Sida:
Förvaltningsberättelse	2-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-11
Underskrifter	12

Handwritten initials:
RH MA PJ
ES KOL

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Holmeja, 746000-1139 får härmed avge årsredovisning för 2023

Allmänt om verksamheten

BRF Holmeja är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen har sitt säte i Malmö

Fastighetsförsäkring: Länsförsäkringar Skåne

BRF Holmeja färdigställdes år 1959

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Lägenheter

Föreningens verksamhet omfattar förvaltning av fastigheten 11 i kvarteret Hilleröd, Ängdalavägen 30 i Malmö. Fastigheten omfattar 15 lägenheter och en bostadsrättslokal.

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 juni 2023

Styrelsen

Ordinarie ledamöter

Per Johansson ordförande

Mats Andersson

Kristin Di Caro

Philip Håkansson

Jennifer Cronin

Suppleant

Jasmine Axelsson

Firmatecknare

Två ledamöter i förening

Revisor

Emma Sjögren

Valberedning

Rebecka Lundh och Kjell Carlsson

Sammanträden under året

11 protokollförda möten har hållits.

Medlemmar

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början 19

Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret 1

Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut 19

bostadsrätter har överlåtits under året 1

Årsavgift

Årsavgifterna höjdes med 18% under 2023

Årsavgifterna planeras att höjas i 2024 samband med att lånen binds om

PH MH PJ
ES
K

Taxeringsvärde

Fastigheten var vid årsskiftet taxerad till kronor 21 600 000 (21 600 000) och försäkrad till fullvärde.

Fastighetsunderhåll

Föreningen har en aktuell underhållsplan, uppdaterad 2019.

Vi har haft 2 st. trädgårds- och städdagar i föreningen.

Bredbandsavtalet har förhandlats om till ett billigare avtal

Hängrännor har rensats

Högtrycksspöning av spillvattenledningar

Vi har fält 2 träd och beskärt 1.

EON har monterat nya smarta elmätare

Vi har startat ett sparkonto med ränta på SBAB

Flerårsöversikt

Belopp i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	672 698	627 377	589 823	571 124	546 936
Resultat efter finansiella poster	85 920	-11 506	-76 303	-9 936	-55 500
Soliditet	22,5	18,8	18,9	25,3	25,1
Årsavgift per kvm	625	607	574	556	
Skuldsättning per kvm	3 840	4 466	4 516	3 300	
Sparande per kvm	261	38			
Räntekänslighet i %	6	7			
Energikostnad per kvm	209	188			
Skuldsättning per kvm	3 840	4 466			
Årsavgifter i % av tot. rörelseintäkter	94%	95%			

För nyckeltalsdefinitioner se Not 11

Eget kapital

	Medlems insatser	Reserv- fond	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Vid årets ingång	152 000	30 400	637 697	284 439	-11 506	1 093 030
Resultatdisposition enligt föreningsstämma			64 800	-64 800		
Balanseras i ny räkning				-11 506	11 506	
Årets resultat					85 920	85 920
Vid årets utgång	152 000	30 400	702 497	208 133	85 920	1 178 950

Förslag till disposition av föreningens vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

	Belopp
balanserat resultat	208 133
årets resultat	85 920
Totalt	294 053
Avsättning yttre underhållsfond	64 800
balanseras i ny räkning	229 253
Summa	294 053
Återföring yttre underhållsfond	- 702 497
Ökning balanserat resultat	702 497

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

PH M4 PJ
ZS KAC

Resultaträkning

Belopp i kr

	Not	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgifter, överlåtelseavgifter, inteckningsavgifter	3	682 042	627 377
Summa rörelsens intäkter		<u>682 042</u>	<u>627 377</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-322 683	-322 623
Löpande underhåll	5	-44 985	-73 336
Periodiskt underhåll		0	0
Fastighetsavgift		-24 304	-30 030
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-144 296	-142 022
Övriga rörelsekostnader	6	-15 646	-31 931
Summa rörelsens kostnader		<u>-551 914</u>	<u>-599 942</u>
Rörelseresultat		<u>130 128</u>	<u>27 435</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		527	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-44 735	-38 941
Resultat efter finansiella poster		<u>85 920</u>	<u>-11 506</u>
Resultat före skatt		<u>85 920</u>	<u>-11 506</u>
Årets resultat		<u>85 920</u>	<u>-11 506</u>

PH MIT PJ
R ES KOL

Balansräkning

Not 2023-12-31 2022-12-31

Tillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	4 712 246	4 856 542
Inventarier, verktyg och installationer	8	-	-
Summa anläggningstillgångar		<u>4 712 246</u>	<u>4 856 542</u>

Summa anläggningstillgångar

4 712 246 **4 856 542**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Aktuell Skattefordran		-	2 466
Kundfordringar		10 914	6 775
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24 623	24 137
Summa kortfristiga fordringar		<u>35 537</u>	<u>33 378</u>

Kassa och bank

484 717 **932 295**

Summa omsättningstillgångar

520 254 **965 673**

Summa tillgångar

5 232 500 **5 822 215**

PH MA PJ
ES KOL

Balansräkning

Not 2023-12-31 2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital

152 000 152 000

Reservfond

30 400 30 400

Fond för yttre underhåll

637 697 637 697

820 097 **820 097**

Fritt eget kapital

Balanserad vinst

272 933 284 439

Årets resultat

85 920 - 11 506

Summa fritt eget kapital

358 853 **272 933**

Summa eget kapital

1 178 950 **1 093 030**

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9 944 952 3 899 648

944 952 **3 899 648**

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9 2 998 622 686 406

Förskott från kunder

2 404

Leverantörsskulder

42 016 53 255

Skatteskulder

2 470 2 470

Opplupna kostnader och förutbetalda intäkter

63 086 87 406

3 108 598 **829 537**

Summa skulder

4 053 550 **4 729 185**

Summa eget kapital och skulder

5 232 500 **5 822 215**

PH MIT
ES PJ
KOC

Kassaflödesanalys

2023-12-31 2022-12-31

Resultat efter finansiella poster	85 920	-11 506
Årets avskrivningar	144 296	142 022
Kassaflöde från den löpande verksamheten av rörelsekapital	<u>230 216</u>	<u>130 516</u>
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Ökning / minskning av kundfordringar	-4 139	-6 726
Ökning / minskning av kortfristiga fordringar	1 980	5 118
Ökning / minskning av leverantörsskulder	-11 239	31 105
Ökning / minskning av kortfristiga skulder	-21 916	17 384
Kassaflöde efter förändring i rörelsekapital	<u>-35 314</u>	<u>46 881</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>194 902</u>	<u>177 397</u>
Investeringsverksamheten		
Förvärv inventarier	0	-
Avyttring inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-642 480	-50 976
Upptagna lån		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>-642 480</u>	<u>-50 976</u>
Årets kassaflöde	<u>-447 578</u>	<u>126 421</u>
Likvida medel vid årets början	932 295	805 874
Likvida medel vid årets slut	484 717	932 295

PK MA
ES PJ
K DC

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är, där annat inte anges, oförändrade med föregående år.

Värderingsprinciper m m

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.
Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar [Alt. med tillägg för uppskrivningar.] I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Om tillämpligt. Indirekta tillverkningskostnader som utgör mer än en oväsentlig del av den sammanlagda utgiften för tillverkningen och uppgår till mer än ett obetydligt belopp har räknats in i anskaffningsvärdet. Om tillämpligt. Anskaffningsvärdet för materiella anläggningstillgångar förvärvade genom testamente eller gåva överensstämmer med det skattemässiga värdet. Utgifter för nedmontering, bortforsling eller återställande av plats räknas inte in i anskaffningsvärdet för en materiell anläggningstillgång. I stället redovisas en avsättning successivt över tillgångens nyttjandeperiod.

Avskrivningar

Om tillämpligt.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Materiella anläggningstillgångar

Inventarier, verktyg och installationer 5 år

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar. Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader

Stomme 100 år

Tak och fasad 40 år

Vattenstammar 50 år

Not 2 Anställda och personalkostnader

Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m. fl. och övriga anställda
Föreningen har inte haft någon anställd och inte betalt ut några arvoden.

PH MT
ES PJ
KAL

Not 3 Rörelsens intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgifter	601 190	529 517
Fiber	40 411	69 312
Pantsättningsavgift	3 108	1 449
Parkering	24 000	24 000
Överlåtelseavgifter	3 939	2 899
Påminnelseavgift	50	
Återbäring Länsförsäkringar	2 306	
Elstöd	7 038	
Övrigt	-	200
Summa	682 042	627 377

Not 4 Driftkostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Belysning	-	-
Elkostnader	26 712	34 997
Fiber	62 345	86 345
Försäkring	16 949	15 987
Lås	-	7 444
Pantbrevskostnader	-	-
Renhållning	14 905	13 643
Snö	88	-
Sotning, OVK		1 904
Trädgård, växter	13 408	4 672
Vattenkostnader	46 767	36 321
Värmekostnader	141 509	121 310
Summa	322 683	322 623

Not 5 Löpande underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Reparationer övrigt	11 182	2 936
Spillvattenledningar	14 875	
Tillsyn Vattensystemet	18 928	53 775
Trapphuset	-	16 625
Tvättstuga	-	-
Summa	44 985	73 336

Not 6 Övriga rörelsekostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Bankkostnader	744	824
Föreningsavgift Bostadsrätterna	4 390	4 320
Kontorsmaterial/porto/facklitteratur/förbrukningsinv.	7 204	4 652
Programvaror redovisning	3 308	1 480
Redovisningstjänster	-	20 656
Summa	15 646	31 931

PK MH PJ
R ES
KAC

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	6 362 041	6 362 041
Nyanskaffningar		
Vid årets slut	6 362 041	6 362 041
Akkumulerade avskrivningar		
Vid årets början	- 1 526 880 -	1 384 858
Årets avskrivningar	- 144 296 -	142 022
Vid årets slut	- 1 671 176 -	1 526 880
Mark	21 381	21 381
Redovisat värde vid årets slut	<u>4 712 246</u>	<u>4 856 542</u>

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	34 750	34 750
Vid årets slut	34 750	34 750
Akkumulerade avskrivningar	- 34 750 -	34 750
Vid årets början	- 34 750 -	34 750
Vid årets slut		
Redovisat värde vid årets slut	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 9 Skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller inom 1 år från balansdagen	2 998 622	852 596
Skulder som förfaller senare än 1 år från balansdagen	944 952	2 757 354
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	-	976 104
Skulder till kreditinstitut		
Summa	<u>3 943 574</u>	<u>4 586 054</u>

Lån 32521576 (1 443 194) bundet 241028 0,77%

Lån 38528025 (961 944) bundet 260328 1,04%

Lån 40740406 (238 436) rörligt 240128 5,83%

Lån 45598535 (1 300 000) bundet 240528 0,81%

PH MA PJ
 JL ES KAC

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
För egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	4 675 262	4 675 262
Summa ställda säkerheter	<u>4 675 262</u>	<u>4 675 262</u>

Not 11 Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader

Soliditet:

(Totalt eget kapital + 78 % av obeskattade reserver) / Totala tillgångar.

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Den totala intäkten från bostadsrätt dividerad med yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvadratmeter

Den totala låneskulden dividerad med totalyta. Med skuld menas föreningens lån och med totalyta räknas alla ytor föreningen tar ut avgift eller hyra för i fastigheten.

Sparande per kvadratmeter

Justerat resultat dividerat med totalyta. Med justerat resultat menas årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten. Därefter dras väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten av.

Räntekänslighet

Den totala låneskulden dividerad med den totala intäkten från bostadsrätt

Energikostnad per kvadratmeter

Energikostnad dividerad med totalyta. I energikostnad räknas värme, el och vatten.

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Den totala låneskulden dividerad med bostadsrättsytan.

Med skuld menas föreningens lån och i bostadsrättsyta ingår alla ytor som är upplåtna med bostadsrätt i fastigheten exempelvis bostäder, lokaler och garage.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgiften dividerat med totala intäkter.

PH MA PJ
K ES KOL

Underskrifter

Malmö 2024- 05-10



Per Johansson
Ordförande



Mats Andersson



Kristin Di Caro



Philip Håkansson



Jennifer Cronin

Min revisionsberättelse har lämnats den 2024- 05-14



Emma Sjögren
Revisor