

Styrelsen för Brf Hjorten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Brf Hjorten bildades 1935 och innehar fastigheten Malmö Ansvar 8 med äganderätt.

Brf Hjorten är en äkta bostadsrättsförening enligt Inkomstskattelagen

Årsmöte och styrelse

Vid årsmötet valdes följande styrelse för Brf Hjorten; Stefan Severing (omvald), Raoul Turesson Kathy (omvald) och Martin Bejbom (omvald), Jonatan Vestbert (nyvald), Gabriella Towliat (nyvald)

Under året har styrelsen har följande sammansättning

Ordförande	Stefan Severing
Ledamot	Jonatan Vestberg
Ledamot	Gabriella Towliat
Ledamot	Martin Bejbom
Suppleant	Raoul Turesson Kathy.

Revisorer

Ordinarie

André Da Silva Frazao

Under året har Hanna Pedersen avgått från styrelsen på grund av flytt.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifter och arvoden

Avgifterna har vid årsskiftet 2023/24 höjts med 5%

Beslut om arvode till styrelsen är beslutat till 40 000 kr som fördelas till styrelsemedlemmarna, och 6 000 kr till revisorsarvode.

Styrelsemöte

Styrelsen har träffats 2 gånger på Rehab Kultur & Konferens under 2023.

GT
J.V
M.B.
ES

Underhåll av fastighet

Portarna har underhållits.

Elysatorn har servats.

Belysning med rörelsesensor har installerats i B-källaren, samt utbyte av en armatur i entrén.

Gården

Vårt samarbete med Anticimex har fortsatt under året.

Vid några tillfällen har föreningen anlitat en firma för hjälp med ogrärensning mellan stenplattor på gården.

Övrigt

Under året har det skett två överlåtelser.

Generellt underhåll av fastigheten har skett under året.

Planerade åtgärder under 2024

Vi har under året begärt in offerter om en ny port samt anlitat en arkitekt som tagit fram ritningar. Ansökan om bygglov är inskickad och under granskning. Så fort bygglovsansökan är godkänd planerar vi att byta porten under 2024.

GT

J.V

M.B.

SS

Flerårsöversikt (kr)	2023	2022	2021	2020
Årsavgifter	772 408	773 440	772 344	772 344
Årets resultat	37 928	-94 393	120 186	98 220
Soliditet (%)	neg	neg	neg	neg
Genomsn. årsavg kr/kvm				
bost.rättsyta	812	812	812	812
Genomsn. låneskuld kr/kvm				
objektsyta	3 027	3 049	3 260	3 260
Likvida medel	888 323	794 624	734 997	578 944
Sparande per kvm	128	15	240	234
Energikostnad per kvm	229	232	266	206
Räntekänslighet (%)	3,73	3,75	4,01	4,01

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Bostadsrättsyta: 951 kvm, Objektsyta: 951 kvm

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Reservfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	23 535	90 936	104 400	-1 845 426	-94 393	-1 720 948
Avsättning till yttre fond			37 392	-131 785	94 393	0
Årets resultat					37 928	37 928
Belopp vid årets utgång	23 535	90 936	141 792	-1 977 211	37 928	-1 683 020

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 977 211
årets vinst	37 928
	-1 939 283

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	37 392
anspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-1 976 675
	-1 939 283

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

GT
J.V
M.B.
SS

Brf Hjorten
Org.nr 746000-2335

4 (11)

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	814 344	815 440
Övriga rörelseintäkter		10 218	2 491
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		824 562	817 931
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-437 953	-626 982
Övriga externa kostnader	4	-68 995	-62 736
Personalkostnader	5	-64 732	-63 082
Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar	7	-84 045	-108 481
Summa rörelsekostnader		-655 725	-861 281
Rörelseresultat		168 837	-43 350
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 732	1
Räntekostnader		-135 641	-51 044
Summa finansiella poster		-130 909	-51 043
Resultat efter finansiella poster		37 928	-94 393
Årets resultat		37 928	-94 393

GA
J.V
M.B.
SS

Brf Hjorten
Org.nr 746000-2335

5 (11)

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	290 000	290 000
Fastighetsförbättringar	7	373 990	435 686
Inventarier, verktyg och installationer	8	37 847	60 197
Summa materiella anläggningstillgångar		701 837	785 883

Summa anläggningstillgångar

701 837

785 883

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		51	33
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		14 948	14 644
Summa kortfristiga fordringar		14 999	14 677

Kassa och bank

Kassa och bank		888 323	794 624
Summa kassa och bank		888 323	794 624
Summa omsättningstillgångar		903 322	809 301

SUMMA TILLGÅNGAR

1 605 159

1 595 184

GT
J.V
M.B.
SS

Brf Hjorten
Org.nr 746000-2335

6 (11)

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

23 535

23 535

Reservfond

90 936

90 936

Fond för yttre underhåll

141 792

104 400

Summa bundet eget kapital

256 263

218 871

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 977 211

-1 845 426

Årets resultat

37 928

-94 393

Summa fritt eget kapital

-1 939 283

-1 939 819

Summa eget kapital

-1 683 020

-1 720 948

Långfristiga skulder

Checkräkningskredit

250 000

250 000

Summa långfristiga skulder

250 000

250 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

2 878 250

2 900 000

Leverantörsskulder

1 535

6 719

Skatteskulder

2 971

4 067

Övriga skulder

10

48 000

48 000

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

107 423

107 346

Summa kortfristiga skulder

3 038 179

3 066 132

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

1 605 159

1 595 184

GT
J.V
M.B.
55

Brf Hjorten
Org.nr 746000-2335

7 (11)

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten	37 928	-94 393
Resultat efter finansiella poster	84 045	108 481
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	121 973	14 088
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-322	1 404
Förändring av leverantörsskulder	-5 184	3 280
Förändring av kortfristiga skulder	-1 018	-9 145
Kassaflöde från den löpande verksamheten	115 449	9 627
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	250 000
Amortering av lån	-21 750	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-21 750	50 000
Årets kassaflöde	93 699	59 627
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	794 624	734 997
Likvida medel vid årets slut	888 323	794 624

GT
J.V
M.B.
SS

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Värderingsprinciper

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnaden är fullt avskriven.

Fastighetsförbättringar: 20 år (5%)

Specifikation till nyckeltal

Soliditet	Eget kapital / Balansomslutningen
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm	Månadsavgift x 12 / total boyta i kvm
Genomsnittlig låneskuld kr/kvm	Genomsn. banklån under året / total objektsyta
Genomsnittlig räntekostnad	Årets räntekostn. / genomsn. banklån under året
Likvida medel	Bankmedel
Bostadsrättsyta	Summa yta som är bostadsrätter
Objektsarea	Summa brf. yta + uthyrningsbara ytor
Sparande per kvm	Årets resultat+årets avskrivningar+årets kostnadsförda planerade underhåll/total yta i föreningen
Räntekänslighet	Föreningens räntebärande skulder/intäkter från avgifterna
Energikostnad/kvm	Total energikostnad/total ytan i föreningen

Not 2 Nettoomsättning

Per 31/12 2023 har en avgift på 812 kr/kvm om året tagits ut.

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	772 408	773 440
Bredbandsavgift	41 936	42 000
	814 344	815 440

GT
J.V
M.B.
SS

Not 3 Fastighetskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel köpta tjänster	62 211	40 255
Obligatorisk ventilationskontroll	0	23 755
Elavgifter	33 807	30 383
Värme	126 374	121 930
Vatten & avlopp	57 541	68 072
Renhållning	16 496	17 724
Fastighetsförsäkring	14 644	13 848
Underhåll bostäder	252	1 025
Underhåll gemensamma utrymmen	3 183	10 516
Underhåll installationer	0	148 750
Underhåll utvändigt	36 723	75 775
Fastighetsskatt	29 284	31 780
Övriga fastighetskostnader	57 438	43 169
	437 953	626 982

Underhåll installationer avser värmeanläggningen.

Underhåll utvändigt avser främst bygget av pergolan på gården.

Fastighetsskatt belastar föreningen enligt följande: 20 st lägenheter * 1589 kr = 31 780 kr.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förvaltningsarvoden	36 250	35 405
Övriga förvaltningskostnader	6 745	12 944
Övriga externa tjänster	26 000	14 335
	68 995	62 684

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvoden	42 000	42 000
Revisionsarvode	6 000	6 000
Sociala kostnader	15 082	15 082
Totala arvoden, sociala kostnader och arbetsgivaravgifter	63 082	63 082

Not 6 Byggnader och mark

Då bokfört värde sedan anskaffning av byggnad och mark tillsammans endast uppgår till 290 000 kr och ingen uppdelning gjorts på byggnad och mark hanteras detta värde fortsatt som mark.

	2023-12-31	2022-12-31
Taxeringsvärden byggnader	7 600 000	7 600 000
Taxeringsvärden mark	4 864 000	4 864 000
	12 464 000	12 464 000
 Bokfört värde mark	 290 000	 290 000
	290 000	290 000

GT
J.V
M.B.
SS

Not 7 Fastighetsförbättringar

Posterna balanserat underhåll utgörs av följande i fastigheten nedlagda kostnader:

2023					
	Ansk.värde	Ing. ack avskr	Årets avskr.	Utg ack avskr	Värde efter avskrivning
Stammar, elledning (1998)	1 500 000	-1 500 000	0	-1 500 000	0
Säkerhetsdörrar (2006)	318 325	-318 325	0	-318 325	0
Utbyte källarfönster (2000)	30 831	-30 831	0	-31 831	0
Byte samtliga fönster (2007)	671 490	-570 768	-33 575	-604 343	67 147
Slutfaktura fönsterbyte (2007)	78 400	-62 720	-3 920	-66 640	11 760
Trädgårdsanläggning	653 667	-359 515	-32 683	-392 198	261 469
Trädgårdsanläggning	74 700	-37 350	-3 735	-41 085	33 615
	3 327 413	-2 879 509	-73 913	-2 954 422	373 991

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

Inköp av tvättmaskin skrivs av på 5 år (20% per år).

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	111 931	111 931
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	111 931	111 931
Ingående avskrivningar	-51 734	-29 384
Årets avskrivningar	-22 350	-22 350
Utgående ackumulerade avskrivningar	-74 084	-51 734
Utgående redovisat värde	37 847	60 197

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek AB	5,136	2024-03-22	2 878 250	2 900 000
			2 878 250	2 900 000
Kortfristig del av långfristig skuld			2 878 250	2 900 000

Föreningens banklån är av långfristig karaktär, även om lånet ska omförhandlas under 2024. Styrelsen har inte för avsikt att säga upp några lån och har inte fått indikationer på att banken tänker göra det heller. Ändrad tolkning av redovisningsreglerna gör att banklån, där kapitalets bindningstid understiger ett år, numera måste klassificeras som kortfristiga. Tidigare har bara den del av banklånen som skulle amorteras under kommande år ansetts vara kortfristiga.

Föreningen har dessutom också en checkräkningskredit på 250 000 kr (250 000) som är outnyttjad.

GT
J.V
M.B.
SS

Not 10 Övriga kortfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Uppskattat styrelse- och revisorsarvode	48 000	48 000
	48 000	48 000

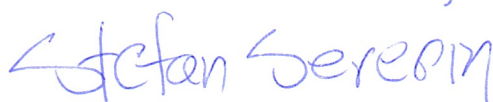
Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Sociala avgifter för styrelsearvode	13 196	13 196
Upplupna räntekostnader per den 31/12	3 696	2 596
Förutbetalda hyresintäkter	60 132	57 425
Leverantörsfakturor erhållna efterföljande år	30 399	34 128
	107 423	107 345

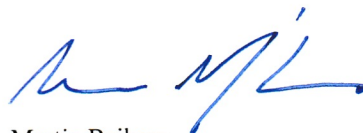
Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	3 350 000	3 350 000
	3 350 000	3 350 000

Malmö 17/4 -24

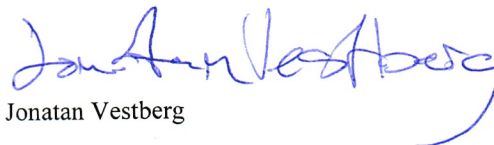


Stefan Severin
Ordförande



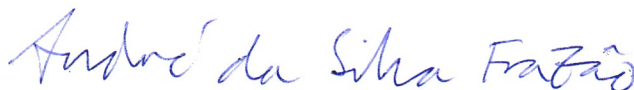
Martin Bejbom

Gabriella Towliat



Jonatan Vestberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-04-15



André Da Silva Frazao
Revisor