

Årsredovisning

BRF Havsdoften

769633-1284

Styrelsen för BRF Havsdoften får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Kassaflödesanalys	7
- Noter	8 - 11
- Underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är en äkta bostadsrättsförening och bildades 2016.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Vellinge Höllviken 8:175 i Vellinge kommun.

Föreningen har genom nybyggnation uppfört två flerbostadshus, om totalt 27 bostadslägenheter samt två lokaler vilka upplåtes som hyresrätter.

Fastighetens adress är Norra Gyllenbergsvägen 1A-H, Höllviken.

Fastigheten Vellinge Höllviken 8:175 har en tomtareal om 1 883 kvm.

Marken är friköpt och ägs av föreningen.

Gemensamhetsanläggning Vellinge Höllviken GA:13.

Avser vägsamfällighetsförening, Norra Gyllenbergsvägen.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2021-09-16

Lägenhetsfördelning

5 stycken 1 rum och kök

8 stycken 2 rum och kök

13 stycken 3 rum och kök

1 stycken 4 rum och kök

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 maj 2023

Catharina Aaröe Styrelseledamot

Ingrid Törnqvist Styrelseledamot

Linn Kallenberg Styrelseledamot

Mikael Yang Styrelseledamot

Börje Ek Styrelseledamot

Torgny Althin Suppleant

Michael Palm Intern revisor

Stämman beslutade om att inte välja någon valberedning.

Firman tecknas av styrelsen samt två ledamöter i föreningen.

Föreningen har inte en aktuell underhållsplan.

Enligt stadgan ska styrelsen upprätta en underhållsplan senast 5 år efter att föreningens hus är färdigbyggt och slutbesiktigat.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne (fastighetsförsäkring och styrelseansvar).

Föreningen har sitt säte i Vellinge.

Medlemsinformation

Brf Havsdoften består av 27 medlemmar. Under året har 2 (11) överlåtelser skett.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2301-2312	2201-2212	2101-2112	2001-2012
Nettoomsättning	1 731	1 844	256	0
Resultat efter finansiella poster	-316	-84	62	15
Soliditet %	77	77	73	0
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	423			
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	40			
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	13 621			
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	12 164			
Sparande (kr) per kvadratmeter	117			
Räntekänslighet %	32			
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	223			

Nyckeltalet för räntekänslighet visar hur mycket föreningen kan behöva höja avgifterna om räntan för de räntebärande skulderna ökar med 1% - enhet.

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Förlusten bör inte påverka föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

Förlusten är hänförlig till föreningens avskrivning på byggnad.

Justerat för avskrivningar är föreningens resultat positivt med 224 tkr.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	78 620 000	4 442	-84 259	78 540 183
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning		-84 259	84 259	0
Årets resultat			-315 893	-315 893
Belopp vid årets utgång	78 620 000	-79 817	-315 893	78 224 290

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-79 817
Årets resultat	-315 893
<i>Summa</i>	<i>-395 710</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	85 950
Balanseras i ny räkning	-481 660
<i>Summa</i>	<i>-395 710</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 730 614	1 844 483
Övriga rörelseintäkter		67 695	-1
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 798 309	1 844 482
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-828 145	-885 446
Övriga externa kostnader	4	-104 798	-108 694
Personalkostnader		-18 681	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-540 401	-540 396
Summa rörelsekostnader		-1 492 025	-1 534 536
Rörelseresultat		306 284	309 946
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16	37
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-622 193	-394 242
Summa finansiella poster		-622 177	-394 205
Resultat efter finansiella poster		-315 893	-84 259
Resultat före skatt		-315 893	-84 259
Årets resultat		-315 893	-84 259

BALANSRÄKNING

1

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	101 343 689	101 884 090
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>101 343 689</i>	<i>101 884 090</i>
Summa anläggningstillgångar		101 343 689	101 884 090
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		22 246	0
Övriga fordringar		15	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	167 103	296 293
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>189 364</i>	<i>296 295</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		441 076	441 698
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>441 076</i>	<i>441 698</i>
Summa omsättningstillgångar		630 440	737 993
SUMMA TILLGÅNGAR		101 974 129	102 622 083

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		78 620 000	78 620 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>78 620 000</i>	<i>78 620 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-79 817	4 442
Årets resultat		-315 893	-84 259
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-395 710</i>	<i>-79 817</i>
Summa eget kapital		78 224 290	78 540 183
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	23 175 495	23 415 035
Summa långfristiga skulder		23 175 495	23 415 035
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	239 540	239 540
Leverantörsskulder		86 314	70 278
Skatteskulder		2 312	2 544
Övriga skulder	9	81 443	48 372
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	164 735	306 131
Summa kortfristiga skulder		574 344	666 865
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		101 974 129	102 622 083

KASSAFLÖDESANALYS

1

2023-01-01
2023-12-31

	2023-01-01	2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat		306 284
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar		540 401
Erlagd ränta		-622 177
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>		<i>224 508</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar		-4 604
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder		35 913
Kassaflöde från den löpande verksamheten		255 817
Finansieringsverksamheten		
Utbetalning, amortering av lån		-239 540
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-239 540
Årets kassaflöde		16 277
Likvida medel vid årets början		441 698
Likvida medel vid årets slut		457 975

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 (K2).

Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital

Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.

Totalt kapital är summan av det egna kapitalet och skulderna

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt = Årsavgifter / yta upplåten med bostadsrätt

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter = Årsavgifterna / totala rörelseintäkter

Skuldsättning per kvadratmeter = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt

Sparande per kvadratmeter = justerat resultat / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Kommentar: Justerat resultat beräknas enligt följande:

Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll

Räntekänslighet = Räntebärande skulder / årsavgifter

Energikostnad per kvadratmeter = Kostnad för uppvärmning, el och vatten / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Not 2	Nettoomsättning	2023	2022
	Hyresintäkt Lokaler	456 712	412 000
	Hyresintäkt P-plats	86 800	88 550
	Debitering El	155 466	219 208
	Debitering VA	100 030	100 186
	Debitering värme/varmvatten	178 840	316 178
	Avgift Brf	727 255	699 284
	Överlåtelseavgifter	3 250	9 000
	Övrig intäkt	22 261	77
	Summa	1 730 614	1 844 483

Not 3	Drift- och fastighetskostnader	2023	2022
	Fastighetsskötsel	81 000	76 272
	Bevakningskostnader	6 663	5 958
	Fastighetsförsäkring	20 617	22 385
	El	176 134	257 990
	Värme	178 840	283 906
	Övrig fastighetsskötsel/underhåll	88 214	52 945
	Underhåll, övriga utgift för materialinköp	12 580	2 141
	VA	74 992	119 198
	Mätkostnad IMD	5 859	5 655
	Renhållning	39 964	45 520
	Vägföreningsavgift	12 320	12 320
	Fastighetskatt	1 156	1 156
	Besiktningkostnader	111 340	0
	Snöröjning	10 700	0
	Reparation och underhåll - Hiss	7 766	0
	Summa	828 145	885 446

Not 4	Övriga externa kostnader	2023	2022
	Ersättningar till revisor	3 750	20 000
	Redovisningstjänst enligt avtal	56 100	55 924
	Redovisningstjänst utöver avtal	3 362	0
	IT-tjänst	8 700	8 700
	Bankkostnader	5 278	3 829
	Övriga kostnader	27 608	20 241
	Summa	104 798	108 694

Not 5	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	102 424 486	102 424 486
	Utgående anskaffningsvärden	102 424 486	102 424 486
	Ingående avskrivningar	-540 396	0
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-540 401	-540 396
	Utgående avskrivningar	-1 080 797	-540 396
	Redovisat värde	101 343 689	101 884 090

Not 6	Räntekostnader	2023	2022
	Räntekostnader Ålandsbanken	622 193	394 242
	Summa	622 193	394 242

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	Förutbetald försäkring	21 151	19 623
	Upplupen intäkt - El debitering	34 053	80 940
	Förutbetald mätkostnad IMD Infometric	5 087	4 842
	Upplupen intäkt - Värme	101 792	190 888
	Bostadsrätterna	5 020	0
	Summa	167 103	296 293

Not 8	Övriga skulder till kreditinstitut			2023-12-31	2022-12-31
	Långgivare	Förfallodag	Ränta		
	Lån Ålandsbanken 28	2024-09-27	1,4500 %	7 984 667	7 984 667
	Lån Ålandsbanken 98	3 mån	fn 5,3270 %	7 984 667	7 984 667
	Lån Ålandsbanken 01	2026-09-30	1,6000 %	7 445 701	7 685 241
	Avgår nästa års amortering			-239 540	-239 540
	Summa			23 175 495	23 415 035

Not 9	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	Kalo Hölle Holding AB	6 768	6 768
	Momsskuld	74 675	41 604
	Summa	81 443	48 372

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	Förskottsbetalad avgift /hyra	84 567	207 378
	El	17 320	36 325
	Gas - värme	24 875	42 428
	Revision	5 000	20 000
	Hifab - Besiktningskostnad	32 973	0
	Summa	164 735	306 131

Not 11	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	55 500 000	55 500 000
	Summa ställda säkerheter	55 500 000	55 500 000

UNDERSKRIFTER


Malmö 2024 03-20


Linn Kallenberg
2024 03-20


Mikael Yang
2024 03 20

Catharina Aaröe
2024 - 03-20

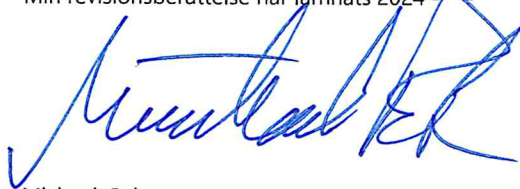



Ingrid Törnqvist
2024 03-20

Börje Ek
2024 03 20



Min revisionsberättelse har lämnats 2024 -



Michael Palm
Revisor 2024 03-21