

Årsredovisning för

Brf Hägern

745000-1438

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Hägern, 745000-1438, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten **Föreningens verksamhet**

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten EKA 20 vilken innehåller 15 st lägenheter.

Fastigheten är byggd 1959 och består av flerbostadshus med adress Trastvägen 9, Lund.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

RoK	Antal	Yta m2	Total yta m2
1	5	25	125
4	10	79	790
Totalt	15		915

Lokaler källare 300 m2

Styrelse

Lena Arnesen, Ordförande

Niklas Frost, Sekreterare

Mechtild Tronnier, Styrelseledamot

Karin Zell, Styrelseledamot

Lovisa Eriksson, Suppleant

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Lena Arnesen, Mechtild Tronnier, Karin Zell och Niklas Frost minst två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Robert Göthe med Anders Larsson som suppleant.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 12 maj 2024. Närvarande var 7 st medlemmar som representerade 11 st bostadsrätter med stadgeenlig rösträtt.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda sammanträden samt haft kontinuerlig kontakt i för arbetet viktiga ärenden.

Ett extra stämma hölls 2024-02-04, val av nya styrelseledamöter samt information om bredbandsavtal och installation av ny hiss. Närvarande var 10 st medlemmar som representerade 10 bostadsrätter med stadgeenlig rösträtt.

Medlemsantal och överlåtelse

Vid utgången av 2024 hade föreningen 16 medlemmar med bostadsrätt. En lägenhet har bytt ägare under året (1202 - Lövdahl, William till Lena Widding Hedin) .

Avtal

Trädgårdstjänst har skött trädgård och uteområden. Krafttringen levererar el och fjärrvärme. För hissen gäller serviceavtal med Kone. Bokföring och räkningar sköts av Innecta. Trappstädning sköts av Clockrent.

Större underhållsåtgärder under året

Ny hiss installerades. Huvudavstängningsventil på gatan utanför frilades.

Nya huvudavstängningsventiler i källaren installerades.

Aktiviteter

Adventsfika anordnades för föreningens medlemmar, liksom en grillfest.

Månadsavgifter

Månadsavgifterna höjdes med 7 procent fr.o.m. från 1 april 2024.

Förslag till resultatdisposition

Förslag till resultatdisposition

Förslag till resultatdisposition

Tillstämmans förfogande står följande belopp kronor

balanserat resultat	26795
årets resultat	-867064
Totalt	-840269
disponeras för	
omföring till fond för yttre underhåll, enligt stadgarna	66155
resultat att balansera	-906424
Summa att balansera	-840269

Flerårsöversikt

	2024	Belopp i kr
Nettoomsättning	768 041	672 654
Resultat efter finansiella poster	-867 064	167 961
Soliditet, %	35	70
Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	768	714
Årsavgifternas andel i procent av de totala rörelseintäkterna	92	97
Skuldsättning per kvadratmeter totalyta	892	400
Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	892	400
Sparande per kvadratmeter	235	262
Räntekänslighet %	1,16	1
Energikostnad per kvadratmeter	239	215

Energikostnader avser uppvärmning, el och vatten

Ytterliggare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkningen visar hur det har gått under året, men föreningen budgeterar och anpassar sina månadsavgifter med hänsyn till det planerade underhållet. Planerat underhåll kan variera mycket år från år men genom att göra omföringar till en underhållsfond kan man jämna ut kostnaderna över åren.

Fondförändring enligt styrelsens förslag	2024-12-31	2023-12-31
IB Balanserat resultat	26 795	-75 011
Årets resultat	-867 064	167 961
Omföring till fond för yttre underhåll, enligt stadgar	-66 155	-66 155
Omföring till fond för yttre underhåll	-	-
Balanserat resultat	-906 424	26 795
Fond för yttre underhåll		
Utgående balans	1 251 737	1 185 582
Omföring till fond för yttre underhåll, enligt stadgar	66 155	66 155
Omföring till/från fond för yttre underhåll	-	-
Fond för yttre underhåll efter omföringar	1 317 892	1 251 737

Eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Reserv- fond</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Fritt eget kapital</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	91 500	23 987	1 251 737	-75 011	167 961
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>					
Omföring föregårde års resultat				167 961	-167 961
Avsättning till fond			66 155	-66 155	
Årets resultat					-867 064
Vid årets slut	91 500	23 987	1 317 892	26 795	-867 064

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	768 041	672 654
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		768 041	672 654
Rörelsekostnader			
Fastighetsavgift		-24 450	-23 835
Löpande underhåll	3	-1 068 069	-50 548
Drift	4	-450 000	-352 841
Avskrivningar		-71 845	-71 845
Summa rörelsekostnader		-1 614 364	-499 069
Rörelseresultat		-846 323	173 585
Finansiella poster			
Räntekostnader		-20 741	-5 624
Summa finansiella poster		-20 741	-5 624
Resultat efter finansiella poster		-867 064	167 961
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-867 064	167 961
Skatter			
Årets resultat		-867 064	167 961

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	1 141 689	1 213 534
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		1 141 689	1 213 534
Summa anläggningstillgångar		1 141 689	1 213 534
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		153 417	130 252
Övriga fordringar		2	1 916
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	19 228	17 804
Summa kortfristiga fordringar		172 647	149 972
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		391 788	725 803
Summa kassa och bank	7	391 788	725 803
Summa omsättningstillgångar		564 435	875 775
SUMMA TILLGÅNGAR		1 706 124	2 089 309

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		91 500	91 500
Fond för yttre underhåll		1 317 892	1 251 737
Reservfond		23 987	23 987
Summa bundet eget kapital		1 433 379	1 367 224
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		26 795	-75 011
Årets resultat		-867 064	167 961
Summa fritt eget kapital		-840 269	92 950
Summa eget kapital		593 110	1 460 174
<i>Avsättningar</i>			
Fond för inre underhåll	8	29 555	29 555
Summa avsättningar		29 555	29 555
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	816 285	366 005
Summa långfristiga skulder		816 285	366 005
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skatteskulder		2 349	3 054
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	264 825	230 521
Summa kortfristiga skulder		267 174	233 575
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 706 124	2 089 309

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-867 064	167 961
Avskrivningar	71 845	71 845
	<u>-795 219</u>	<u>239 806</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-795 219	239 806
 <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-22 675	-16 910
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	33 599	18 449
	<u>-784 295</u>	<u>241 345</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-784 295	241 345
 Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	500 000	
Amortering av låneskulder	-49 720	-47 220
	<u>450 280</u>	<u>-47 220</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	450 280	-47 220
 Årets kassaflöde	-334 015	194 125
Likvida medel vid årets början	<u>725 803</u>	<u>531 678</u>
Likvida medel vid årets slut	391 788	725 803

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre aktieföretag, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	50
-VA/Badrensning	30
-Fjärrvärmeanläggning	20
- Fönster	30
-Inventarier, verktyg och installationer	8

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

$$\frac{\text{Totalt eget kapital} + (100\% - \text{aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver})}{\text{Totala tillgångar}}$$

Årsavgifternas andel i procent av de totala rörelseintäkterna

Årsavgifternas del av totala rörelseintäkter

Skuldsättning per kvadratmeter

Det beräknas genom att fördela räntebärande skulder på det antal kvadratmeter yta som bostadsrättsföreningen får intäkter från.

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Det beräknas genom att fördela räntebärande skulder på det antal kvadratmeter yta som bostadsrättsföreningen får intäkter från bostäderna från.

Sparande per kvadratmeter

Årets resultat och ökar detta med bland annat avskrivningar, kostnadsfört planerat underhåll och justerar för intäkter och kostnader som inte normalt förekommer i bostadsrättsföreningen. I nästa steg fördelas detta belopp på antalet kvadratmeter som föreningen får intäkter från.

Räntekänslighet

Detta nyckeltal ska visa hur mycket bostadsrättsföreningen kan behöva höja avgifterna om räntan för bostadsrättsföreningens räntebärande skulder ökar med 1%.
Det beräknas genom att dividera föreningens räntebärande skulder med bostadsrättsföreningens intäkter från avgifter för bostadsrätterna.

Energikostnad per kvadratmeter

Uppvärmning, el och vatten fördelat per kvadratmeter.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Hysesintäkt garge och parkering	22 230	19 029
Årsavgifter bostäder	702 910	653 560
Internet	42 900	-
Övriga intäkter	1	65
Summa	768 041	672 654

Not 3 Löpande underhåll

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Reparation och underhåll av hiss	1011149	21721
Reparation och underhåll av fastighet övr	56920	28827
Summa	1 068 069	50 548

Not 4 Drift

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Vatten och avlopp	61646	43803
Sophämtning	25311	26340
Trädgårdsskötsel	65796	32877
Trappstädning	12850	12813
Fastighetsförsäkringspremier	17804	15007
El för drift och belysning	29104	29079
Fjärrvärme	128154	124055
Fjärrvärme- serviceavtal	6000	5994
Förbrukningsinventarie	10375	0
Bredband	44717	0
Förvaltningskostnader, administrativa	6597	5948
Redovisningstjänster	20713	29740
Bankkostnader	1752	1697
	430818	327353
Arvode och personalkostnader		
Löner	5000	5000
Styrelearvode	10000	15000
Lagstadgade sociala avgifter	4182	5488
	19182	25488
Summa drift	450000	352841

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	2 342 886	2 342 886
	<u>2 342 886</u>	<u>2 342 886</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 129 352	-1 057 507
-Årets avskrivning enligt plan	-71 845	-71 845
	<u>-1 201 197</u>	<u>-1 129 352</u>
Redovisat värde vid årets slut	1 141 689	1 213 534
Taxeringsvärde byggnader:	9 600 000	9 600 000
Taxeringsvärde mark:	10 000 000	10 000 000
Vid årets slut	<u>19 600 000</u>	<u>19 600 000</u>

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringar	19 228	17 804
	<u>19 228</u>	<u>17 804</u>

Not 7 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Kassa		
Placeringskonto Handelsbanken	58	58
Transaktionskonto Handelsbanken	391 730	725 745
	<u>391 788</u>	<u>725 803</u>

Not 8 Fond för inre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets början	29 555	29 555
Årets avsättning	0	0
Utgående värde	29 555	29 555

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Skulder till kreditinstitut	Räntesats	Ränteändring	2024-12-31	2023-12-31
Stadshypotek 437772	3,01	2025-03-01	318 785	366 005
Stadshypotek 10-89451	4	2 021	497 500	-
			<u>816 285</u>	<u>366 005</u>

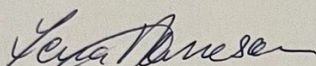
Med nuvarande amorteringstakt blir amorteringen 52 220 kr under år 2025. Under de efterföljande fyra åren kommer amorteringarna att uppgå till ytterligare 208 880 kr, efter dessa fem års amorteringar uppgår skulden till 555 185 kr.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

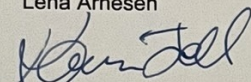
	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda månadsavgifter	195 157	178 770
Upplupen fjärrvärme, el och rehållning	69 668	51 751
	<u>264 825</u>	<u>230 521</u>

Underskrifter

Lund 2025-

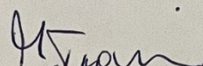


Lena Arnesen



Karin Zell

Niklas Frost



Mechtild Tronnier

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-

Robert Göthe
Föreningsvald revisor

Brf Hägern

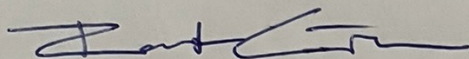
Revisionsberättelse 2024

Undertecknad revisor i Bostadsrättsföreningen Hägern lämnar härmed följande revisionsberättelse för 2024.

Vid granskning av Bostadsrättsföreningen Hägers räkenskaper 2024.01.01-2024.12.31 har jag funnit dessa i god ordning.

Mot förvaltningen och föreningens verksamhet finns det, enligt min mening, ingen anledning till anmärkning. Jag föreslår årsmötet att bevilja kassör och styrelse full ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Lund 2025-05-02



Robert Göthe
Revisor