

Årsredovisning

BRF Havsdoften

769633-1284

Styrelsen för BRF Havsdoften får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Föreningens styrelse efter stämma 2024-04-16

Catharina Aaröe Styrelseledamot

Ingrid Törnqvist Styrelseledamot

Linn Kallenberg Styrelseledamot

Torgny Althin Styrelseledamot

Börje Ek Styrelseledamot

Åsa Sjöberg Suppleant

Intern revisor:

Gun-Louise Ljungberg

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 37 medlemmar. Under året har 1 (2) överlåtelser skett.

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2401-2412	2301-2312	2201-2212	2101-2112
Nettoomsättning	1 832	1 731	1 844	256
Resultat efter finansiella poster	-399	-316	-84	62
Soliditet %	77	77	77	73
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	432	423		
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	40	40		
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	13 482	13 621		
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	12 039	12 164		
Sparande (kr) per kvadratmeter	73	117		
Räntekänslighet %	31	32		
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	244	223		
Resultat exkl. avskrivningar	141			

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	78 620 000		-79 817	-315 893	78 224 290
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-315 893	315 893	0
Avsättning till underhållsfond		85 950	-85 950		0
Årets resultat				-399 435	-399 435
Belopp vid årets utgång	78 620 001	85 950	-481 660	-399 435	77 824 856

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-481 660
Årets resultat	-399 435
<i>Summa</i>	<i>-881 095</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	85 950
Balanseras i ny räkning	-967 045
<i>Summa</i>	<i>-881 095</i>

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

RESULTATRÄKNING

1

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 832 336	1 730 614
Övriga rörelseintäkter		-1	67 695
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 832 335	1 798 309
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-872 535	-828 145
Övriga externa kostnader	4	-81 712	-109 173
Styrelsearvoden och löner	5	-71 854	-14 306
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-540 401	-540 401
Summa rörelsekostnader		-1 566 502	-1 492 025
Rörelseresultat		265 833	306 284
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 924	16
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-672 192	-622 193
Summa finansiella poster		-665 268	-622 177
Resultat efter finansiella poster		-399 435	-315 893
Resultat före skatt		-399 435	-315 893
Årets resultat		-399 435	-315 893

BALANSRÄKNING

1

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	100 803 288	101 343 689
Summa materiella anläggningstillgångar		100 803 288	101 343 689
Summa anläggningstillgångar		100 803 288	101 343 689
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		14 674	22 246
Övriga fordringar		47	15
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	90 933	167 103
Summa kortfristiga fordringar		105 654	189 364
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		490 598	441 076
Summa kassa och bank		490 598	441 076
Summa omsättningstillgångar		596 252	630 440
SUMMA TILLGÅNGAR		101 399 540	101 974 129

		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		78 620 001	78 620 000
Fond för yttre underhåll		85 950	0
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>78 705 951</i>	<i>78 620 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-481 660	-79 817
Årets resultat		-399 435	-315 893
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-881 095</i>	<i>-395 710</i>
Summa eget kapital		77 824 856	78 224 290
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	22 935 955	23 175 495
Summa långfristiga skulder		22 935 955	23 175 495
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	239 540	239 540
Leverantörsskulder		167 993	86 314
Skatteskulder		2 312	2 312
Övriga skulder	10	127 922	81 443
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	100 962	164 735
Summa kortfristiga skulder		638 729	574 344
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		101 399 540	101 974 129

KASSAFLÖDESANALYS

1

2024-01-01
2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	265 833
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	
- Avskrivningar	540 401
Erhållen ränta	6 924
Erlagd ränta	-672 192
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	140 966

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	443 720
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	-295 624

Kassaflöde från den löpande verksamheten

289 062

Finansieringsverksamheten

Utbetalning, amortering av lån	-239 540
--------------------------------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-239 540

Årets kassaflöde

49 522

Likvida medel vid årets början

441 076

Likvida medel vid årets slut

490 598

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.

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt = Årsavgifter inklusive driftskostnader som debiteras medlemmarna efter förbrukning / 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

Kommentar: I kostnaden ingår även kostnader som vidaredebiteras.

Not 2	Nettoomsättning	2024	2023
	Hyresintäkt Lokaler	486 484	456 712
	Hyresintäkt P-plats	94 500	86 800
	Debitering El	152 395	155 466
	Debitering VA	101 416	100 030
	Debitering värme/varmvatten	181 227	178 840
	Avgift Brf	741 801	727 255
	Överlåtelseavgifter	1 625	3 250
	Övrig intäkt	72 888	22 261
	Summa	1 832 336	1 730 614

Not 3	Drift- och fastighetskostnader	2024	2023
	Fastighetsskötsel	124 875	81 000
	Bevakningskostnader	4 788	6 663
	Fastighetsförsäkring	25 737	20 617
	El	175 051	176 134
	Värme	181 227	178 840
	Övrig fastighetsskötsel/underhåll	60 333	88 214
	Underhåll, övriga utgift för materialinköp	10 946	12 580
	VA	112 651	74 992
	Mätkostnad IMD	6 136	5 859
	Renhållning	54 579	39 964
	Vägföreningsavgift	14 300	12 320
	Fastighetsskatt	1 156	1 156
	Besiktningskostnader	74 907	111 340
	Snöröjning	1 375	10 700
	Reparation och underhåll - Hiss	10 943	7 766
	iBOS Nexus - Nordomatic AB	13 531	0
	Summa	872 535	828 145

Not 4	Övriga externa kostnader	2024	2023
	Ersättningar till revisor	0	3 750
	Redovisningstjänst enligt avtal	56 100	56 100
	Redovisningstjänst utöver avtal	3 375	3 362
	IT-tjänst	6 486	8 700
	Bankkostnader	5 208	5 278
	Övriga kostnader	10 543	27 608
	Utbildning	0	4 375
	Summa	81 712	109 173

Not 5	Styrelsearvoden och löner	2024	2023
	Styrelse- och Revisionsarvode	57 500	11 250
	Arbetsgivaravgift	14 354	3 056
	Summa	71 854	14 306

Not 6	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	102 424 486	102 424 486
	Utgående anskaffningsvärden	102 424 486	102 424 486
	Ingående avskrivningar	-1 080 797	-540 396
	Förändringar av avskrivningar		
	Årets avskrivningar	-540 401	-540 401
	Utgående avskrivningar	-1 621 198	-1 080 797
	Redovisat värde	100 803 288	101 343 689

Not 7	Räntekostnader	2024	2023
	Räntekostnader Ålandsbanken	672 192	622 193
	Summa	672 192	622 193

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Förutbetald försäkring	22 927	21 151
	Upplupen intäkt - El debitering	33 566	34 053
	Förutbetald mätkostnad IMD Infometric	5 244	5 087
	Upplupen intäkt - Värme	19 113	101 792
	Bostadsrätterna	5 020	5 020
	Nordomatic AB	5 063	0
	Summa	90 933	167 103

Not 9	Övriga skulder till kreditinstitut				
Långgivare	Förfallodag	Ränta	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Lån Ålandsbanken 28		fn 4,188 %	7 984 667	7 984 667	7 984 667
Lån Ålandsbanken 98		fn 3,600 %	7 984 667	7 984 667	7 984 667
Lån Ålandsbanken 01	2026-09-30	1,6000 %	7 206 161	7 445 701	7 685 241
Avgår nästa års amortering				-239 540	-239 540
Summa			23 175 495	23 175 495	23 415 035

Not 10	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Kalo Hölle Holding AB	6 768	6 768
	Momsskuld	89 508	74 675
	Sociala avgifter	31 604	0
	Övrig kortfristig skuld	42	0
	Summa	127 922	81 443

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Förskottsbetalad avgift /hyra	53 948	84 567
	El	16 600	17 320
	Gas - värme	25 414	24 875
	Revision	5 000	5 000
	Hifab - Besiktningkostnad	0	32 973
	Summa	100 962	164 735

Not 12	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	55 500 000	55 500 000
	Summa ställda säkerheter	55 500 000	55 500 000

UNDERSKRIFTER

Höllviken 2025 - 09-02



Börje Ek



Linn Kallenberg



Catharina Aaröe



Ingrid Törnqvist



Torgny Althin

Min revisionsberättelse har lämnats 2025 - 09-02



Gun-Louise Ljungberg
Revisor