

Årsredovisning

för

Brf Hjorten

746000-2335

Räkenskapsåret

2024

★★
ME TV
AF SS

Styrelsen för Brf Hjorten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Brf Hjorten är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen har 20 bostadsrätter om totalt 951 kvm.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

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
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Suppleant

Theodor Vareman
Alma Alfsson
Stefan Severin
My Eriksson
Raoul Turesson Kathy.

Revisorer
Ordinarie

André Da Silva Frazao

TV
SS
ME
AF

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifter och arvoden

Avgifterna har vid årsskiftet 2024/25 höjts med 5%

Arvode till styrelsen är beslutat till 50 000 kr som fördelas inom styrelsen samt 6 000 kr i revisionsarvode.

Styrelsemöte

Styrelsen har under året sammanträtt 4 gånger, två gånger under våren med tidigare styrelse, två gånger under hösten med nyvald styrelse. Övergången till ny styrelse har gått smidigt, och nyvald ordförande hade under hösten informationsmöte med Stadsbostäder.

Underhåll av fastighet

Avloppsrör i samtliga lägenheter samt under huset har spolats igenom.

Brandsläckare har satts upp i trapphuset, SBA-kontroll har genomförts.

Arbetet med att få ny port på plats har fortlöpt. Mindre problem med nuvarande port har åtgärdats fortlöpande.

Gården

Viss växtlighet och pallkragar har på rekommendation från Anticimex tagits bort. Anticimex har även temporärt satt ut rättgift under en period på ca en månad.

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

Övrigt

Generellt underhåll av fastigheten har skett under året.

Planerade åtgärder under 2025

Uppfräschning av tvättstuga har skett i början av 2025.

Rost kring ett avloppsrör i källaren som upptäcktes under spolningen togs bort under början av 2025, en mindre skada på röret som upptäcktes i samband med detta planeras att åtgärdas.

Brandvarnare och eventuell ytterligare brandsäkerhet kommer att sättas upp.

Elysator kommer att genomgå rutinmässig service.

Cykelrensning på gården planeras till våren.

Arbetet med att ta fram en ny port har fortlöpt, och ny port planeras vara på plats under andra halvan av våren 2025.

TL ME
AA SS
AP

Styrelsen kommer att föreslå till årsstämman att införa en symbolisk månadsavgift för andrahandsuthyrning.

Underhållsplan för huset ska tas fram i samarbete med Stadsbostäder. Vartefter styrelsen kommer kunna lägga upp en långsiktig ekonomisk plan för föreningen.

Studsmattan plockas ner så att gräsmattan kan återhämta sig.

Anticimex rekommenderar att bygga ett skjul för soptunnorna, för att försvåra för råttor att komma åt. Då 2025 redan är ett investeringsintensivt år väntas detta genomföras tidigast 2026.

Medlemsinformation

Under året har det skett tre överlåtelser. Antalet medlemmar vd årets början var 34 st. Avgående medlemmar under året var 4 st och tillkommande var 3 st. Vid räkenskapsårets slut fanns det 33 medlemmar i föreningen.

Flerårsöversikt (kr)	2024	2023	2022	2021
Årsavgifter	853	814	815	776
Årets resultat	-211	38	-94	120
Soliditet (%)	neg	neg	neg	neg
Resultat efter finansiella poster	-211	38	-94	120
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	853	812	813	812
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 996	3 027	3 049	3 260
Sparande per kvm (kr/kvm)	-121	128	15	240
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	358	229	232	266
Räntekänslighet (%)	3,5	3,7	3,7	4,0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	95,1	94,9	94,8	99,5

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Bostadsrättsyta: 951 kvm, Objektsyta: 951 kvm

XX
SSTV
ME

AF

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Reservfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	23 535	90 936	141 792	-1 977 211	37 928	-1 683 020
Disposition av föregående års resultat:				37 928	-37 928	0
Yttre fond			37 392	-37 392		0
Årets resultat					-210 944	-210 944
Belopp vid årets utgång	23 535	90 936	179 184	-1 976 675	-210 944	-1 893 964

Upplysning vid förlust

Årets förlust beror till största delen av ökade vattenkostnader i samband med en vattenläcka.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 976 675
årets förlust	-210 944
	-2 187 619

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	37 272
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-2 224 891
	-2 187 619

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

TV
SS ME
AF

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	852 972	814 344
Övriga rörelseintäkter		4 872	10 218
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		857 844	824 562
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-633 994	-437 953
Övriga externa kostnader	4	-126 452	-68 995
Personalkostnader	5	-75 621	-64 732
Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar	7, 8	-96 298	-84 045
Summa rörelsekostnader		-932 365	-655 725
Rörelseresultat		-74 521	168 837
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 186	4 732
Räntekostnader		-141 609	-135 641
Summa finansiella poster		-136 423	-130 909
Resultat efter finansiella poster		-210 944	37 928
Årets resultat		-210 944	37 928

AA TV
SS ME
AF

Balansräkning

Not 2024-12-31 2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	290 000	290 000
Fastighetsförbättringar	7	300 080	373 990
Inventarier, verktyg och installationer	8	15 460	37 847
Summa materiella anläggningstillgångar		605 540	701 837

Summa anläggningstillgångar		605 540	701 837
------------------------------------	--	----------------	----------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		54	51
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		43 869	14 948
Summa kortfristiga fordringar		43 923	14 999

Kassa och bank

Kassa och bank		761 247	888 323
Summa kassa och bank		761 247	888 323
Summa omsättningstillgångar		805 170	903 322

SUMMA TILLGÅNGAR		1 410 710	1 605 159
-------------------------	--	------------------	------------------

AA TV ME
SS AF

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		23 535	23 535
Reservfond		90 936	90 936
Fond för yttre underhåll		179 184	141 792
Summa bundet eget kapital		293 655	256 263

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-1 976 675	-1 977 211
Årets resultat		-210 944	37 928
Summa fritt eget kapital		-2 187 619	-1 939 283
Summa eget kapital		-1 893 964	-1 683 020

Långfristiga skulder

Checkräkningskredit	9	250 000	250 000
Övriga skulder till kreditinstitut	10	2 849 250	2 878 250
Summa långfristiga skulder		3 099 250	3 128 250

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		24 835	1 535
Skatteskulder		3 714	2 971
Övriga skulder	11	56 000	48 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	120 875	107 423
Summa kortfristiga skulder		205 424	159 929

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

1 410 710

1 605 159

AA
TV
SS ME
AF

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-210 944	37 928
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	96 298	84 045
Betald skatt	740	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-113 906	121 973
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-28 921	-322
Förändring av leverantörsskulder	23 300	-5 184
Förändring av kortfristiga skulder	21 451	-1 018
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-98 076	115 449
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-29 000	-43 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-29 000	-21 750
Årets kassaflöde	-127 076	93 699
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	888 323	794 624
Likvida medel vid årets slut	761 247	888 323

AA

TV

SS ME

AF

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:

Fastighetsförbättringar

20 år

Inventarier, verktyg och installationer

5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgifter

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

AA TV
SS ME
AF

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	810 972	772 408
Bredbandsavgift	42 000	41 936
	852 972	814 344

Not 3 Fastighetskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel köpta tjänster	74 516	62 211
Elavgifter	34 099	33 807
Värme	134 477	126 374
Vatten & avlopp	172 026	57 541
Renhållning	5 289	16 496
Fastighetsförsäkring	14 948	14 644
Underhåll bostäder	19 330	252
Underhåll gemensamma utrymmen	21 888	3 183
Underhåll utvändigt	83 103	36 723
Fastighetsskatt	32 600	29 284
Övriga fastighetskostnader	41 718	57 438
	633 994	437 953

Fastighetsskatt belastar föreningen enligt följande: 20 st lägenheter * 1630 kr = 32 600 kr.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Förvaltningsarvoden	40 050	36 250
Övriga förvaltningskostnader	42 650	6 745
Övriga externa tjänster	43 752	26 000
	126 452	68 995

Not 5 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvoden	50 000	42 000
Revisionsarvode	6 000	6 000
Sociala kostnader	19 480	15 082
Totala arvoden, sociala kostnader och arbetsgivaravgifter	75 480	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.

	2024-12-31	2023-12-31
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

AA TV
55 ME

Not 7 Fastighetsförbättringar

Posterna balanserat underhåll utgörs av följande i fastigheten nedlagda kostnader:

	2024				Värde efter
	Ansk.värde	Ing. ack avskr	Årets avskr.	Utg ack avskr	avskrivning
Stammar, elledning (1998)	1 500 000	-1 500 000	0	-1 500 000	0
Byte källarfönster (2000)	318 325	-318 325	0	-318 325	0
Säkerhetsdörrar (2006)	30 831	-30 831	0	-30 831	0
Byte samtliga fönster (2007)	671 490	-604 343	-33 573	-637 917	33 574
Slutfaktura fönsterbyte (2007)	78 400	-66 640	-3 920	-70 560	7 840
Trädgårdsanläggning	653 667	-392 198	-32 683	-424 881	228 786
Trädgårdsanläggning	74 700	-41 085	-3 735	-44 820	29 880
	3 327 413	-2 953 422	-73 911	-3 027 334	300 080

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	111 931	111 931
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	111 931	111 931
Ingående avskrivningar	-74 084	-51 734
Årets avskrivningar	-22 387	-22 350
Utgående ackumulerade avskrivningar	-96 471	-74 084
Utgående redovisat värde	15 460	37 847

Not 9 Checkräkningskredit

	2024-12-31	2023-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	250 000	250 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

AA TV
SS ME
AF

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek AB	3,639	2025-03-24	2 849 250	2 878 250
			2 849 250	2 878 250
Kortfristig del av långfristig skuld			2 849 250	2 878 250

Uppskattad amortering för 2025 är 29 000 kr årligen.

Föreningens banklån är av långfristig karaktär, även om lånet ska omförhandlas under 2025. 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.

Not 11 Övriga kortfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupet styrelse- & revisionsarvode	56 000	48 000
	56 000	48 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

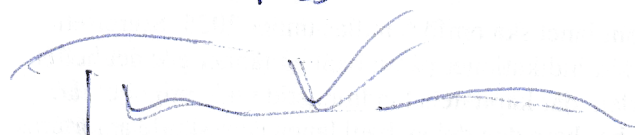
	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	2 304	3 696
Förutbetalda hyresintäkter	61 342	60 132
Upplupna soc.avgifter, arvode	17 595	13 196
Upplupna driftkostnader	28 848	30 399
	110 089	107 423

AX TV
SS ME
AP

Not 13 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	3 350 000	3 350 000
	3 350 000	3 350 000

Malmö 2025- 04-25



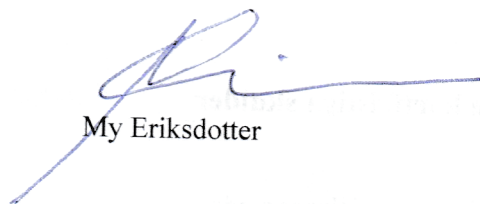
Theodor Vareman
Ordförande



Stefan Severin



Alma Alfsdotter



My Eriksson

Min revisionsberättelse har lämnats 2025- 04-25, Malmö



André Da Silva Frazao
Revisor

AX
TV
SS ME
AF