

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Möllehus
769617-3553

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Möllehus får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet

Föreningen registrerades 2007-09-12. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008 och nuvarande stadgar registrerades 2020-12-01 hos Bolagsverket.

Föreningen har sitt säte i Höganäs.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Mölle 14:99 i Höganäs kommun. Fastighetens och förenings adress är Mölle Hamnallé 1, 263 77 Mölle.

Nybyggnadsår och värdeår för föreningens fastighet är 2003.

Taxeringsvärde:	6.716.000 (f.år 6.716.000)
Varav byggnader:	5.600.000 (f.år 5.600.000)
Varav mark:	1.116.000 (f.år 1.116.000)

På fastigheten finns två byggnader, ett bostadshus innehållande 12 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt, samt en separat byggnad med förrådsutrymme och servicerum för föreningens pool. Vidare finns 16 parkeringsplatser på fastigheten, varje lägenhet disponerar var sin parkeringsplats.

Tomtyta:	2411 kvm
Byggnadsyta:	650 kvm
Lägenhetsyta:	598 kvm

Lägenhetsfördelning:

1 rum och kök	1 st
2 rum och kök	7 st
3 rum och kök	4 st

Förvaltning

Ekonomisk och teknisk förvaltning sker i egen regi.

Förenings fastighet är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

Inför 2025 har ordinarie årsavgifterna ökats med 5%. I ordinarie årsavgifterna har energikostnad beräknats till 200 tkr, skulle energikostnaderna överstiga detta kan det innebära att extra debitering sker till medlemmarna.

Resultat för året är negativt (-93 Tkr), resultat innefattar avskrivningar med 201 tkr. Återläggs avskrivningar är resultat +108 tkr. Styrelsens uppfattning är att föreningen kan uppfylla de åtaganden förening har under förutsättning att resultat exklusive avskrivningar är positivt och att föreningens kassa ökar så att framtida underhåll mm kan utföras.

Underhållsplan

Byggnaden är totalrenoverad 2007/2008 och omfattande renoveringsbehov utöver enklare reparation och underhåll har ej ansetts föreligga i närtid. Styrelsen arbetar aktivt med underhållsplanen och uppdaterar den löpande. I dagsläget ser styrelsen en kostnad på ca 400 tkr närmaste tio åren för planerat underhåll. Avsättning av årets resultat till "Fond för yttre underhåll" föreslås ske med 20.148 kronor motsvarande 0,3% av taxeringsvärde, vilket är enligt stadgarna. Tillsammans med tidigare års avsättningar och årets avsättning kommer fond för yttre underhåll uppgå till drygt 241 tkr och med avsättningar närmaste tio åren till fond för yttre underhåll beräknas fonden utgöra drygt 400 tkr närmaste tio åren och motsvara planerat underhåll nämnda period.

Arbete med underhållsplan kommer sannolikt identifiera underhållsbehov för åren som infaller senare än tio räknat från idag och det kan komma bli behov att öka den årliga avsättningen till fond för yttre underhåll utöver 0,3% av taxeringsvärdet som en del av finansiering av framtida planerat underhåll.

Åtgärder, utöver sedvanligt löpande underhåll, som genomförts kan nämnas fasad bestående av enstegstätad puts på huvudbyggnad är utbytt 2017/2018.

Styrelse fram till ordinarie föreningsstämma den 31 mars 2024:

Ordinarie:

Katarina Liljefors - **Ordförande**
Patrik Selling
Håkan Gabrielsson

Suppleanter:

Bo Nedell
Birgitta Agerberth

Styrelse från ordinarie föreningsstämma den 31 mars 2024:

Ordinarie:

Bo Nedell - **Ordförande**
Birgitta Agerberth
Håkan Gabrielsson

Suppleanter:

Katarina Liljefors
Viveka Järnmarker
Linda Nedell

Firmatecknare:

Firman tecknas av styrelsen
Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisor:

Ordinarie
Johan Söderberg

Valberedning:

Gunilla Sjödin - **Ordförande**
Linda Nedell

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit åtta (8) stycken protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och viktiga förhållanden

Kostnader för energi för uppvärmning och belysning, som var som högst år 2022, har minskat jämfört med föregående år och någon extra debitering av el har ej varit nödvändig under året.

Räntekostnader har under året varit i nivå med föregående år. Föreningen har ett lån i Swedbank som löper med 3-månaders bindingstid, genomsnittlig ränta under året har varit 5,28 % ränta. Nuvarande löptid 2024-12-28 -- 2025-03-28 har en räntesats på 4.022%.

Några väsentliga reparationer eller andra åtgärder har inte förelegat under året, det har varit mestadels åtgärder förenat med skador av väder och vind samt åtgärder av diverse felanmälningar ex hiss.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets början: 14 st
Avgående medlemmar under året: 0 st
Nyttillkomna medlemmar under året: 1 st
Antal medlemmar vid året slut: 15 st

Något insatskapital har ej upptagits eller återbetalts under året.

Ingen lägenhet har överlåtits under året.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning-Årsavgifter	610	586	588	431	414
Resultat efter finansiella poster	-93	-71	-203	-473	-464
Balansomslutning	20 381	20 509	20 620	20 824	21 320
Eget kapital	18 439	18 532	18 602	18 806	19 279
Soliditet (%)	90,5	90,4	90,2	90,3	90,4
Byggnadsyta (kvm)	650	650	650	650	650
Lägenhetsyta - upplåten med bostadsrätt (kvm)	598	598	598	598	598
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 020	980	945	760	692
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Energikostnad per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	284	313	464	348	218
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 102	3 135	3 169	3 202	3 236
Räntekostnad per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	165	162	85	62	68
Snittränta (%)	5,3	5,2	2,7	1,9	2,1
Räntekänslighet - vid ökning ränta lån med 1%-enhet innebär ökning av avgifterna med (%)	3	3	3	4	5
Sparande per kvm total byggnadsyta (kr/kvm)	165	223	19	-41	-27
Sparande per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	181	243	21	-44	-30

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	23 200 000	201 019	-4 798 701	-70 540	18 531 778
Disposition av föregående års resultat:		20 148	-90 688	70 540	0
Årets resultat				-92 736	-92 736
Belopp vid årets utgång	23 200 000	221 167	-4 889 389	-92 736	18 439 042

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 889 389
årets förlust	-92 736
	-4 982 125

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll enligt stadgar	20 148
i ny räkning överföres	-5 002 273
	-4 982 125

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	609 996	585 995
Övriga rörelseintäkter		6 000	76 926
Summa rörelseintäkter		615 996	662 921
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-388 422	-407 625
Övriga externa kostnader	4	-20 843	-13 258
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-200 742	-215 591
Summa rörelsekostnader		-610 007	-636 474
Rörelseresultat		5 989	26 447
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	81
Räntekostnader och liknande resultatposter		-98 725	-97 068
Summa finansiella poster		-98 725	-96 987
Resultat efter finansiella poster		-92 736	-70 540
Resultat före skatt		-92 736	-70 540
Årets resultat		-92 736	-70 540

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	20 007 509	20 208 251
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		20 007 509	20 208 251
Summa anläggningstillgångar		20 007 509	20 208 251
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		40	18 442
Summa kortfristiga fordringar		40	18 442
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		373 042	282 082
Summa kassa och bank		373 042	282 082
Summa omsättningstillgångar		373 082	300 524
SUMMA TILLGÅNGAR		20 380 591	20 508 775

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		23 200 000	23 200 000
Fond för yttre underhåll		221 167	201 019
Summa bundet eget kapital		23 421 167	23 401 019
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 889 389	-4 798 701
Årets resultat		-92 736	-70 540
Summa fritt eget kapital		-4 982 125	-4 869 241
Summa eget kapital		18 439 042	18 531 778
Långfristiga skulder	7, 8		
Övriga skulder till kreditinstitut		1 835 000	1 855 000
Summa långfristiga skulder		1 835 000	1 855 000
Kortfristiga skulder	8		
Övriga skulder till kreditinstitut		20 000	20 000
Leverantörsskulder		17 614	21 478
Skatteskulder		19 560	37 296
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		49 375	43 223
Summa kortfristiga skulder		106 549	121 997
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 380 591	20 508 775

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-92 736

-70 540

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

200 742

215 591

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

108 006

145 051

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av fordran avgifter

0

25 070

Förändring av kortfristiga fordringar

18 402

-1 554

Förändring av leverantörsskulder

-3 864

-1 411

Förändring av kortfristiga skulder

-11 584

-19 702

Kassaflöde från den löpande verksamheten

110 960

147 454

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-20 000

-20 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-20 000

-20 000

Årets kassaflöde

90 960

127 454

Likvida medel vid årets början

282 082

154 628

Likvida medel vid årets slut

373 042

282 082

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.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	609 996	585 996
	609 996	585 996

I föreningens årsavgifter ingår värme, el, vatten mm , se not nedan.

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2024	2023
Uppvärmning/belysning *	-169 637	-186 954
Taxebundna kostnader (Sopor/VA)	-25 227	-23 331
Fastighetsskötsel och underhåll	-54 593	-63 622
Städning	-26 400	-25 750
Fastighetsförsäkring	-21 488	-17 256
Trädgårds- och poolskötsel	-55 211	-53 581
Fastighetsavgift	-19 560	-19 068
Övriga kostnader	-16 306	-18 063
	-388 422	-407 625

* Kostnad för uppvärmning/belysning var för såväl 2024 som 2023 lägre än budgeterade kostnader, då kostnad ej översteg budget har ingen extra avgift debiterats medlemmarna utöver ordinarie månadsavgift.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Förbrukningsmaterial/-inventarier	-9 375	0
Programvaror	-148	0
Revisionsarvode	-5 000	-5 000
Medlemsavgift Bostadsrätterna	-4 190	-4 190
Hyra lokal årsstämma	0	-2 000
Övriga förvaltningskostnader	-2 130	-2 068
	-20 843	-13 258

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	23 200 000	23 200 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 200 000	23 200 000
Ingående avskrivningar	-2 991 749	-2 791 007
Årets avskrivningar	-200 742	-200 742
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 192 491	-2 991 749
Utgående redovisat värde	20 007 509	20 208 251

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	123 161	123 161
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	123 161	123 161
Ingående avskrivningar	-123 161	-108 312
Årets avskrivningar	0	-14 849
Utgående ackumulerade avskrivningar	-123 161	-123 161
Utgående redovisat värde	0	0

Not 7 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som betalas senare än 5 år efter bokslutsdagen	1 755 000	1 775 000
	1 755 000	1 775 000

Not 8 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 1.855.000 kronor (f.år 1.875.000 kronor) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 835 000	1 855 000
	1 835 000	1 855 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	20 000	20 000
	20 000	20 000

Not 9 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	5 000 000	5 000 000
	5 000 000	5 000 000

Den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Bo Nedell
Ordförande

Håkan Gabrielsson

Birgitta Agerbert

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Johan Söderberg
Revisor

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This documents contains 12 pages before this page
Dokumentet inneholder 12 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 12 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 12 sider før denne side

Detta dokument innehåller 12 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende