att

Årsredovisning

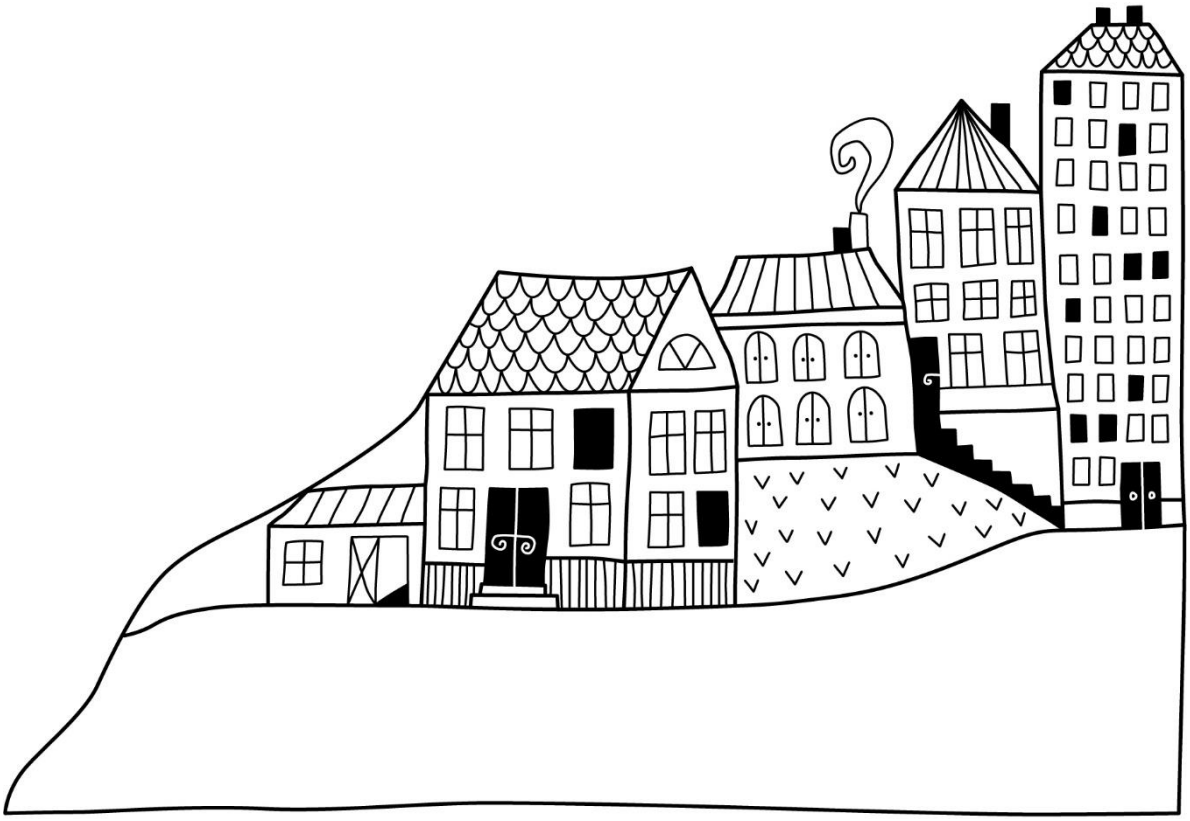
2024-01-01 – 2024-12-31

Bostadsrättsföreningen Hedegården
Org nr: 746000-0230

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 7
Balansräkning 8
Kassaflödesanalys 10
Noter 11

Bilagor
Revisionsberättelse
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hedegården får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 79 788 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1946-03-15.Nuvarande stadgar registrerades 2018-11-15.

Föreningen har sitt säte i Vellinge kommun.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört mot föregående år främst på grund av relining. Räntorna har också ökat under verksamhetsåret.

Årets resultat är ca en miljon kronor sämre än föregående verksamhetsår, vilket i största del beror kostnader för relining.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 227% till 259%.

I resultatet ingår avskrivningar med 126 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet −1 285 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Skanör 8:98 i Vellinge kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 12 lägenheter uppförd. Byggnaden är uppförd 1947. Fastighetens adress är Malmövägen 8 i Skanör.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	Summa
4	6	2	12

Total tomtarea	2 855 m²
Total bostadsarea	652 m²

Årets taxeringsvärde	10 401 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	10 401 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 33 tkr och planerat underhåll för 1 361 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:
Föreningens nya stadgar föreskriver att en underhållsplan ska upprättats. En underhållsplan är klar från 2024 och avsättning till underhåll baseras utifrån denna, med start 2024. En underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen bör reserveras (avsättas) till en underhållsfond. Denna visar ett på ett genomsnittligt underhållsbehov på 260 tkr årligen på evig sikt. Avsättning sker med denna summa.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Installationer	2020
Markytor	2020
Installationer	2021
Luftvärmepump	2023

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Relining, installation eluttag	1 361 401

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Zandra Friberg	Ordförande	2025
Anya Ooka	Sekreterare	2025
Bertil Björck	Ledamot	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Magnus Jivén	Förtroendevald revisor	2025

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Relining har utförts under året.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 15 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 0 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 15 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 15 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 10 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 1 061 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

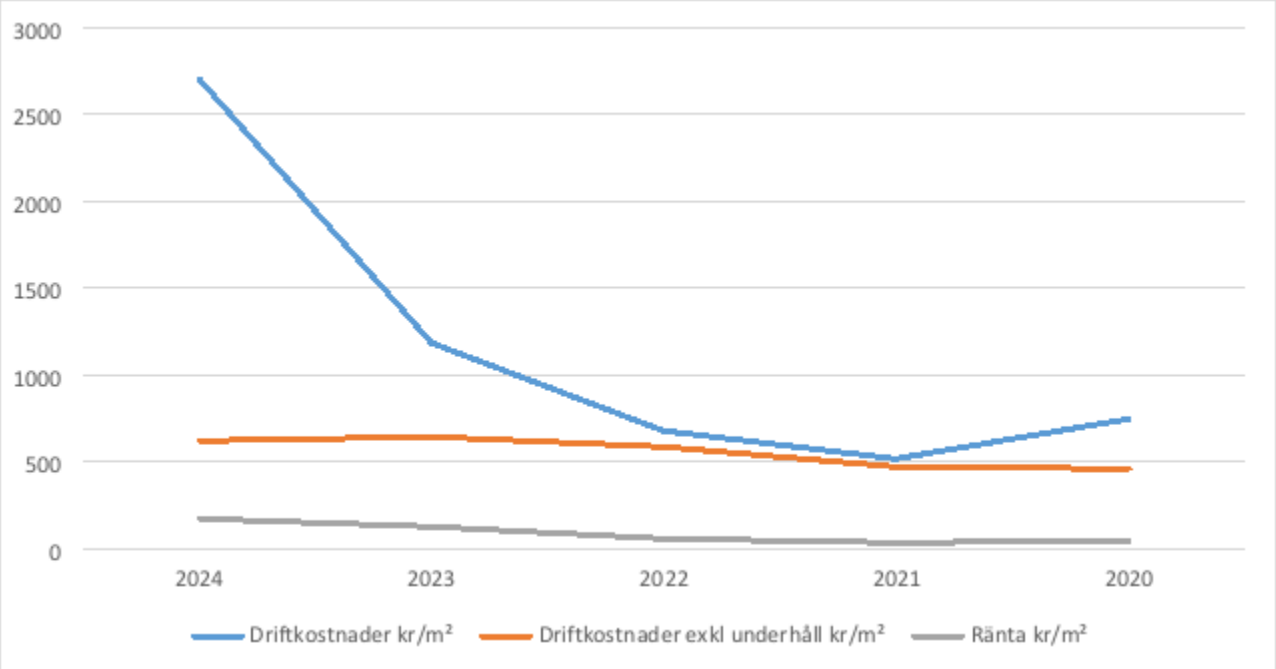
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 0 st.).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	691	602	605	601	607
Resultat efter finansiella poster*	−1 411	−395	−157	5	−108
Årets resultat	−1 411	−395	−157	5	−108
Resultat exkl avskrivningar	−1 285	−269	−20	142	29
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	−1 545	−269	−20	142	29
Balansomslutning	3 131	3 162	3 650	4 190	4 154
Årets kassaflöde	93	−386	−405	163	29
Soliditet %*	−3	41	47	44	45
Likviditet %	259	227	296	45	511
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	100	92	99	100	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 061	922	922	922	922
Driftkostnader kr/kvm	2 704	1 181	677	514	750
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	616	640	579	469	463
Energikostnad kr/kvm*	353	397	422	310	214
Underhållsfond kr/kvm	0	-	-	-	-
Reservering till underhållsfond kr/kvm	399	-	-	-	-
Sparande kr/kvm*	118	128	67	263	332
Ränta kr/kvm	174	120	57	33	45
Skuldsättning kr/kvm*	4 782	2 656	2 656	3 269	3 269
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 782	2 656	2 656	3 269	3 269
Räntekänslighet %*	4,5	2,9	2,9	3,5	3,5

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:
Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:
Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:
Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:
Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:
Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:
Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	10 900	0	1 687 127	−395 125
Disposition enl. årsstämmobeslut			−395 125	395 125
Reservering underhållsfond		260 200	−260 200	
Ianspråktagande av underhållsfond		−260 200	260 200	
Årets resultat				−1 410 812
Vid årets slut	**10 900**	**0**	**1 292 002**	**−1 410 812**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	1 292 002
Årets resultat	−1 410 812
Årets fondreservering enligt stadgarna	−260 200
Årets ianspråktagande av underhållsfond	260 200
Summa	**−118 809**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**-118 809**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	691 464	601 821
Övriga rörelseintäkter	Not 3	60	54 911
Summa rörelseintäkter		**691 524**	**656 732**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−1 762 937	−770 051
Övriga externa kostnader	Not 5	−56 386	−50 773
Personalkostnader	Not 6	−36 244	−27 722
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	−126 214	−126 214
Summa rörelsekostnader		**−1 981 780**	**−974 760**
Rörelseresultat		**−1 290 256**	**−318 028**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		929	995
Räntekostnader och liknande resultatposter		−121 485	−78 092
Summa finansiella poster		**−120 556**	**−77 097**
Resultat efter finansiella poster		**−1 410 812**	**−395 125**
Årets resultat		**−1 410 812**	**−395 125**

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	2 717 928	2 836 324
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	27 361	35 179
Summa materiella anläggningstillgångar		**2 745 289**	**2 871 503**
Summa anläggningstillgångar		**2 745 289**	**2 871 503**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 10	37 624	37 103
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	13 456	12 027
Summa kortfristiga fordringar		**51 080**	**49 130**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	334 301	241 755
Summa kassa och bank		**334 301**	**241 755**
Summa omsättningstillgångar		**385 381**	**290 885**
Summa tillgångar		**3 130 670**	**3 162 388**

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 900	10 900
Summa bundet eget kapital		**10 900**	**10 900**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 292 002	1 687 127
Årets resultat		−1 410 812	−395 125
Summa fritt eget kapital		**−118 809**	**1 292 002**
Summa eget kapital		**−107 909**	**1 302 902**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	3 089 561	1 731 561
Summa långfristiga skulder		**3 089 561**	**1 731 561**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	28 000	0
Leverantörsskulder		21 484	19 818
Skatteskulder	Not 14	1 010	1 652
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	98 524	106 454
Summa kortfristiga skulder		**149 018**	**127 924**
Summa eget kapital och skulder		**3 130 670**	**3 162 388**

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	−1 290 256	−318 028
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	126 214	126 214
	−1 164 042	**−191 814**
Erhållen ränta	929	995
Erlagd ränta	−116 971	−78 092
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**−1 280 084**	**−268 911**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−1 950	−24 719
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	−11 420	−92 059
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**−1 293 454**	**−385 689**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−14 000	0
Upptagna lån	1 400 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**1 386 000**	**0**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	92 546	−385 689
Likvida medel vid årets början	241 755	627 444
Likvida medel vid årets slut	**334 301**	**241 755**

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Kassaflödesanalysen har uppdaterats enligt den indirekta metoden i BFNAR 2023:1. Förändringarna är att vi nu redovisar Rörelseresultat i stället för årets resultat samt att ränteintäkter och räntekostnader redovisas nu som Erhållen ränta respektive Erlagd ränta. Detta har åstadkommits genom att inkludera förändringar av räntefordringar och ränteskulder. Samtidigt har posterna Rörelsefordringar och Rörelseskulder justerats för att exkludera dessa förändringar.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	
Tillkommande utgifter	Linjär	15 - 50
Inventarier och verktyg	Linjär	10
Installationer	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder *(inkl. värme, vatten)*	691 464	601 296
Övriga ersättningar	0	525
Summa nettoomsättning	**691 464**	**601 821**

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag *(elstöd 2023)*	0	54 671
Övriga rörelseintäkter	60	240
Summa övriga rörelseintäkter	**60**	**54 911**

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll *	−1 361 401	−352 683
Reparationer	−33 493	−44 388
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−19 560	−19 068
Vägavgifter	−8 400	−8 400
Försäkringspremier	−12 027	−10 045
Systematiskt brandskyddsarbete	−2 003	−6 919
Serviceavtal	−2 965	−2 859
Obligatoriska besiktningar	0	−6 900
Förbrukningsinventarier	0	−3 294
Vatten	−45 837	−57 472
Fastighetsel	−183 998	−201 254
Sophantering och återvinning	−34 590	−18 994
Förvaltningsarvode drift	−58 663	−37 775
Summa driftskostnader	**−1 762 937**	**−770 051**

**Relining 1 355 438 kr*

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	−46 603	−45 299
Övriga förvaltningskostnader	−7 305	−1 000
Kreditupplysningar	0	−326
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	0	−525
Bankkostnader	−2 478	−1 827
Övriga externa kostnader	0	−1 797
Summa övriga externa kostnader	**−56 386**	**−50 773**

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	−29 400	−26 250
Sociala kostnader	−6 844	−1 472
Summa personalkostnader	**−36 244**	**−27 722**

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	−118 396	−118 396
Avskrivning Installationer	−7 818	−7 818
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	**−126 214**	**−126 214**

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	212 000	212 000
Mark	88 000	88 000
Tillkommande utgifter	4 982 179	4 982 179
	5 282 179	**5 282 179**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**5 282 179**	**5 282 179**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−212 000	−212 000
Tillkommande utgifter	−2 233 855	−2 115 459
	−2 445 855	**−2 327 459**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	−118 396	−118 396
	−118 396	**−118 396**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−2 564 251**	**−2 445 855**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**2 717 928**	**2 836 324**
Varav		
Byggnader	0	0
Mark	88 000	88 000
Tillkommande utgifter	1 878 667	1 997 063
Taxeringsvärden		
Bostäder	10 401 000	10 401 000
Totalt taxeringsvärde	**10 401 000**	**10 401 000**
varav byggnader	*6 000 000*	*6 000 000*
varav mark	*4 401 000*	*4 401 000*

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	156 089	156 089
Installationer	78 175	78 175
	234 264	**234 264**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**234 264**	**234 264**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	−156 089	−156 089
Installationer	−42 996	−35 179
	−199 085	**−191 268**
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	−7 818	−7 818
	−7 818	**−7 818**
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	−156 089	−156 089
Installationer	−50 814	−42 997
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−206 903**	**−199 086**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**27 361**	**35 178**
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	27 361	35 178

Not 10 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	37 624	37 103
Summa övriga fordringar	**37 624**	**37 103**

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	13 456	12 027
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**13 456**	**12 027**

Not 12 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	33 970	33 790
Transaktionskonto	300 331	207 965
Summa kassa och bank	**334 301**	**241 755**

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	3 117 561	1 731 561
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−28 000	0
Långfristig skuld vid årets slut	**3 089 561**	**1 731 561**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	3,35%	2026-05-27	0,00	1 400 000,00	14 000,00	1 386 000,00
NORDEA	4,51%	2027-09-15	1 731 561,00	0,00	0,00	1 731 561,00
Summa			**1 731 561,00**	**1 400 000,00**	**14 000,00**	**3 117 561,00**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 28 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 112 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 2 977 561 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 14 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	1 010	1 652
Summa skatteskulder	**1 010**	**1 652**

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	9 237	8 248
Upplupna räntekostnader	6 683	2 169
Upplupna driftskostnader	0	1 300
Upplupna elkostnader	20 729	21 174
Upplupna styrelsearvoden	29 400	26 250
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	60	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	32 415	47 313
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**98 524**	**106 454**

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	2 863 000	2 863 000

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Skanör 13/4-25

Ort och datum

Zandra Friberg
Ordförande

Anya Ooka

Bertil Björck

Bertil Björck

Min revisionsberättelse har lämnats

Magnus Jivén
Förtroendevald revisor

Till föreningsstämman i Brf Hedegården
Rapport från lekmannarevisorer

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för år 2024 för Brf Hedegården Det är styrelsen som är ansvarig för att upprätta årsredovisningen i enlighet med god redovisningssed och för att sköta förvaltningen i enlighet med föreningens stadgar.

Jag har granskat att årsredovisningen är baserad på en ordnad bokföring och är upprättad i enlighet med god redovisningssed. Jag har dessutom granskat att föreningens verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och att föreningens interna kontroll är tillräcklig.

Baserat på min granskning anser jag att:
• Årsredovisningen är i allt väsentligt upprättad enligt god redovisningssed och baseras på en ordnad bokföring.
• Styrelsens ledamöter har utfört sitt uppdrag med omsorg och i enlighet med föreningens stadgar.

Jag anser således att:
• Föreningsstämman kan fastställa årsredovisningen
• Bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet.

Skanör den 10/4 2025

Magnus Jivén

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t .ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar
Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning
Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning
Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg
En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening
En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse
En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll
Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll
Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats
Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.
Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.
För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse
Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar
Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.
Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.
Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder
Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.
Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.
Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet
Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning
Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot
Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet
Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter
Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader
Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.
För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.
Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.
Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Bostadsrättsföreningen Hedegården

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hedegården i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

Riksbyggen
Rum för hela livet