



Välkommen till årsredovisningen för Brf Höken 11

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning om negativt resultat	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 4
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 14

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Helsingborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-10-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-04-11 och nuvarande stadgar registrerades 2006-10-26 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Höken 11	2007	Helsingborg

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929

Värdeåret är 2007

Föreningen har 3 bostadsrätter om totalt 309 kvm. Byggnadernas totalyta är 309 kvm.

Styrelsens sammansättning

Marlen Andersson	Ordförande
Helena Joana Eklöf	Styrelseledamot
Thomas Pauck Rogne	Styrelseledamot

Valberedning

Marlène Andersson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Thomas Pauck Rogne Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-08-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 1 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2021 ● Reparation av stege och monterat plattform

2022 ● Reparation av kakelugnar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Vid det senaste styrelsemötet i september 2023 gjordes en överenskommelse i styrelsen att höja elpåslaget till det dubbla hos alla tre bostadsrättsmedlemmar från och med november 2023.

Vid det senaste styrelsemötet gjordes en överenskommelse att utse Thomas Pauck Rogne till revisor i styrelsen.

Förändringar i avtal

Det sedan tidigare fasta eltilägget har dubblats hos alla tre BRF medlemmar från november 2023. Möjlighet att återkalla eller förändra det fasta elpåslaget finns enligt säkerställande med ekonomiförvaltare på SBC.

Övriga uppgifter

I augusti 2023 har en inspektion av bostadsrättsföreningens gemensamma fläkt på taket gjorts pga oljud och klagomål fr grannar. Inspektionen gjordes av Bi-Vent.

I september 2023 gjordes en inspektion av spricka och fläckar på fasaden av Murtech.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 3 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	145 274	145 412	144 204	184 189
Resultat efter fin. poster	-23 798	-211 637	-91 806	-4 851
Soliditet (%)	89	89	89	90
Yttre fond	54 039	162 358	162 552	138 057
Taxeringsvärde	9 102 000	9 102 000	8 165 000	8 165 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	470	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,3	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	3 883	3 883	3 883	3 883
Skuldsättning per kvm	3 883	3 883	3 883	3 883
Sparande per kvm	147	-20	17	210
Elkostnad per kvm totalyta, kr	65	149	122	91
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	131	143	153	133
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	27	37	27	27
Energikostnad per kvm	223	329	302	251
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,24	-	-	-
Räntekänslighet	8,26	-	-	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

Upplysning om negativt resultat

Vi kommer att gå igenom samtliga kostnader contra intäkter för föreningen och titta på helheten för att hålla en långsiktig sund plan

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	10 764 000	-	-	10 764 000
Fond, yttre underhåll	162 358	-135 625	27 306	54 039
Balanserat resultat	-446 684	-76 012	-27 306	-550 002
Årets resultat	-211 637	211 637	-23 798	-23 798
Eget kapital	10 268 037	0	-23 798	10 244 239

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-522 696
Årets resultat	-23 798
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-27 306
Totalt	-573 800

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-573 800

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	145 274	145 412
Övriga rörelseintäkter	3	15 561	0
Summa rörelseintäkter		160 835	145 412
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-86 957	-256 425
Övriga externa kostnader	9	-14 961	-16 502
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-69 312	-69 678
Summa rörelsekostnader		-171 230	-342 605
RÖRELSERESULTAT		-10 395	-197 193
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		1 477	473
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-14 880	-14 917
Summa finansiella poster		-13 403	-14 444
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-23 798	-211 637
ÅRETS RESULTAT		-23 798	-211 637

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 15	11 260 349	11 329 661
Summa materiella anläggningstillgångar		11 260 349	11 329 661
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		11 260 349	11 329 661
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	5 766
Övriga fordringar	12	164 219	91 918
Summa kortfristiga fordringar		164 219	97 684
Kassa och bank			
Kassa och bank		41 305	60 080
Summa kassa och bank		41 305	60 080
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		205 524	157 764
SUMMA TILLGÅNGAR		11 465 873	11 487 425

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 764 000	10 764 000
Fond för yttre underhåll		54 039	162 358
Summa bundet eget kapital		10 818 039	10 926 358
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-550 002	-446 684
Årets resultat		-23 798	-211 637
Summa fritt eget kapital		-573 800	-658 321
SUMMA EGET KAPITAL		10 244 239	10 268 037
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	0	1 200 000
Övriga långfristiga skulder	15	1 200 000	0
Summa långfristiga skulder		1 200 000	1 200 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		8 010	6 834
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	13 624	12 554
Summa kortfristiga skulder		21 634	19 388
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 465 873	11 487 425

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Likvida medel vid årets början	138 145	296 630
Resultat efter finansiella poster	-23 798	-211 637
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	69 312	69 678
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	45 514	-141 959
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	5 691	-5 601
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	2 246	-10 925
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	53 451	-158 485
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	53 451	-158 485
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	191 596	138 145

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Höken 11 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för el, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,82 %
---------	--------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	131 364	131 364
El	13 910	12 840
Pantsättningsavgift	0	1 208
Öres- och kronutjämning	0	1
Summa	145 274	145 412

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	14 934	0
Återbäring försäkringsbolag	627	0
Summa	15 561	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Sotning	0	3 885
Summa	0	3 885

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Ventilation	3 853	0
Summa	3 853	0

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	0	135 625
Summa	0	135 625

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	20 239	45 989
Uppvärmning	40 497	44 047
Vatten	8 220	11 558
Sophämtning/renhållning	4 455	6 149
Summa	73 411	107 743

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	4 926	4 615
Fastighetsskatt	4 767	4 557
Summa	9 693	9 172

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Föreningskostnader	0	1 101
Förvaltningsarvode enl avtal	9 896	9 792
Administration	5 065	5 609
Summa	14 961	16 502

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	14 880	14 880
Övriga räntekostnader	0	37
Summa	14 880	14 917

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	12 044 931	12 044 931
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	12 044 931	12 044 931
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-715 270	-645 592
Årets avskrivning	-69 312	-69 678
Utgående ackumulerad avskrivning	-784 582	-715 270
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	11 260 349	11 329 661
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 592 000</i>	<i>3 592 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	6 400 000	6 400 000
Taxeringsvärde mark	2 702 000	2 702 000
Summa	9 102 000	9 102 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	13 701	13 416
Skattefordringar	227	437
Klientmedel	0	36 556
Transaktionskonto	12 590	0
Borgo räntekonto	137 702	41 509
Summa	164 219	91 918

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
SEB	2024-12-28	1,24 %	1 200 000	1 200 000
Summa			1 200 000	1 200 000
Varav kortfristig del			1 200 000	1 200 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 200 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	537	537
Förutbet hyror/avgifter	13 087	12 017
Summa	13 624	12 554

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	2 500 000	2 500 000

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____

Ort och datum

Marlen Andersson
Ordförande

Helena Joana Eklöf
Styrelseledamot

Thomas Pauck Rogne
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Thomas Pauck Rogne
Internrevisor