

Årsredovisning
för
Brf Björnskölden
769615-5014

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Brf Björnskölden 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

Föreningens verksamhet

Föreningens verksamheten består av förvaltning av fastigheten Sköldenborg 7. I fastigheten finns 55 stycken lägenheter samt lokaler med en total yta av 4.769 kvm. Av bostäderna upplåts 2 med hyresrätt, de övriga 53 är bostadsrätter.

Allmänt om verksamheten

Styrelse under verksamhetsåret

Ledamot, ordförande	Pål Olsson
Ledamot	Per Ragnar
Ledamot	Mats Sjöberg
Ledamot	Vladimir Cekanovic
Suppleant	Derik Wahlgren

Styrelsen har haft fyra protokollförda sammanträden.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 30 maj 2024.

Valberedning

Tony Stegroth med Johan Iwerdahl

Revisorer

Matthias Vidh, Baker Tilly Mapema AB.

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen sköts sedan 2024-01-01 av Rexellent AB.

Försäkring

Fastigheten är fullförsäkrad hos Länsförsäkringar

Yttre underhållsfond

Avsättning görs, i enlighet med stadgarna, med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Föreningen har sitt säte i Helsingborg.

Väsentliga händelser sedan föreningen började sin verksamhet

De senaste åren har vi haft en mycket intensiv investeringsnivå, som inneburit att fastigheten nu är i ett mycket bra skick, förutom att vi kunnat sänka kostnadsnivån väsentligt, bl.a. behovet av energi. Vi konstaterar att den tidigare underhållsplanen har uppfyllts och vi ser inte något behov av större investeringar under överskådlig tid.

Sammanfattningsvis från föreningen bildades 2009 har vi genomfört:

- * Stambyte och nya badrum i samtliga lägenheter
- * Byte av lägenhets- och entrédörrar
- * Målning av trappuppgångar och källarutrymmen
- * Ombyggnad i vissa av lokalerna samt renovering av fasader till dessa
- * Byte och översyn av ventilationsanläggningen
- * Visst byte av fönster i lägenheter och byte av samtliga balkongdörrar
- * Byte av garagedörrar och renovering av garagen
- * Byte av balkonger med utbyggnad och inglasning av dessa
- * Installation av värmepumpar på befintlig fjärrvärmeanläggning, samt byte av värmeväxlare
- * Asfaltering av gatumark
- * Anläggning av ny trädgård med planteringar, häckar, staket och uteplats med grillmöjligheter
- * Installation av belysningspollare i trädgården
- * Under hösten 2023 installerades solceller på Sköldenborgsgatan, vilket bidragit till minskade elkostnader
- * Under samma höst öppnades ett gym för de boende i källarlokalen där gamla Aktiv Rehab låg. Gymmet är öppet 24/7 för alla medlemmar över 18 år.
- * Under 2024 byttes de enkla glasen till isolerglas på lokalerna på Björnmarcksgatan.
- * Den västra gaveln reparerades i fogarna då tidens tand påtagligt varit aggressiv mot denna utsatta gavel, och behandlades därefter för att skydda mot fuktskador

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bägge lokalerna på Björnmarcksgatan är nu uthyrda. Lokalerna, där Aktiv Rehab hade sin verksamhet är fortfarande hyresledigt

Avgifterna för lägenheterna höjdes med 5% för 2025. Efter att ha varit orörda under många år höjdes även avgifterna för parkeringsplatser och garage. De kostar nu 400:- resp. 800:-.

Styrelsen räknar med att resultatet för 2025 kommer att förbättras avsevärt. Bakgrunden till detta är att vi gjort omplaceringar av lån och att räntekostnaderna kommer att minska med ca 200 000:-. Därutöver ser vi inte några större behov av reparationer, vilket belastat resultatet väsentligt under de senaste åren.

Vi har genomfört i princip allt som finns noterat i underhållsplanen från 2009.

Medlemsantal och antalet lägenhetsöverlåtelser

Vid räkenskapsåret slut var medlemsantalet 74 (74). Under året har 4 (3) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 100	3 245	3 355	3 162
Resultat efter finansiella poster	-630	-353	-155	-986
Kassalikviditet (%)	57,3	47,7	5,8	91,8
Soliditet (%)	79,3	79,7	77,5	77,2
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	660	629	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 008	3 013	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 703	3 709	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	95	137	0	0
Räntekänslighet (%)	5,6	5,9	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	201	179	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	82,5	75,1	0,0	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	52 879 177	6 566 892	2 332 319	-3 350 098	-352 953	58 075 337
Disposition av föregående års resultat:				-352 953	352 953	0
Ianspråkstagande yttre fond			-427 399	427 399		0
Avsättning yttre fond			244 914	-244 914		0
Årets resultat					-630 137	-630 137
Belopp vid årets utgång	52 879 177	6 566 892	2 149 834	-3 520 566	-630 137	57 445 200

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 520 566
årets förlust	-630 137
	-4 150 703
behandlas så att	
avsättning till fond för yttre underhåll	244 914
ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-427 399
i ny räkning överföres	-3 968 218
	-4 150 703

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
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	3 099 679	3 245 307
Summa nettoomsättning		3 099 679	3 245 307
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 542 762	-1 431 826
Fastighetsförsäkring		-52 124	-42 569
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		-136 030	-133 775
Fastighetsadministration	4	-267 469	-331 807
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 084 404	-1 007 602
Summa rörelsekostnader		-3 082 789	-2 947 579
Rörelseresultat		16 890	297 728
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 605	9 306
Räntekostnader och liknande resultatposter		-649 632	-659 987
Summa finansiella poster		-647 027	-650 681
Resultat efter finansiella poster		-630 137	-352 953
Resultat före skatt		-630 137	-352 953
Årets resultat		-630 137	-352 953

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	69 895 912	70 410 212
Inventarier, verktyg och installationer	6	1 933 807	2 076 510
Summa materiella anläggningstillgångar		71 829 719	72 486 722
Summa anläggningstillgångar		71 829 719	72 486 722
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		50 278	51 728
Övriga fordringar		1 183	9 489
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	68 095	87 491
Summa kortfristiga fordringar		119 556	148 708
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		501 097	277 611
Summa kassa och bank		501 097	277 611
Summa omsättningstillgångar		620 653	426 319
SUMMA TILLGÅNGAR		72 450 372	72 913 041

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

59 446 069

59 446 069

Fond för yttre underhåll

2 149 834

2 332 319

Summa bundet eget kapital

61 595 903

61 778 388

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-3 520 566

-3 350 098

Årets resultat

-630 137

-352 953

Summa fritt eget kapital

-4 150 703

-3 703 051

Summa eget kapital

57 445 200

58 075 337

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

8

9 270 750

13 944 270

Summa långfristiga skulder

9 270 750

13 944 270

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

8

5 073 520

422 860

Leverantörsskulder

231 671

94 265

Skatteskulder

11 821

11 917

Övriga skulder

17 399

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

400 011

364 392

Summa kortfristiga skulder

5 734 422

893 434

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

72 450 372

72 913 041

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-630 137	-352 953
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 084 404	637 111
Betald inkomstskatt		-127	3 776
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		454 140	287 934
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		1 451	-8 836
Förändring av kortfristiga fordringar		27 733	115 912
Förändring av leverantörsskulder		137 406	-76 471
Förändring av kortfristiga skulder		53 017	-174 627
Kassaflöde från den löpande verksamheten		673 747	143 912
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-427 400	-1 758 472
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	2 445 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-427 400	686 528
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		400 000	500 000
Amortering av lån		-422 860	-1 747 860
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-22 860	-1 247 860
Årets kassaflöde		223 487	-417 420
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		277 611	695 031
Likvida medel vid årets slut		501 098	277 611

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.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	1%
Fastighetsförbättringar	2 - 10%
Inventarier och installationer	5 - 10%

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Den totala låneskulden dividerad med totalytan.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Den totala låneskulden dividerad med bostadsrättsytan.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med totalyta.

Räntekänslighet (%)

Den totala låneskulden dividerad med den totala intäkten från bostadsrätt.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Energikostnad dividerad med totalyta. I energikostnad räknas värme, el och vatten.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgiften dividerad med den totala intäkten.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Månadsavgift bostad	2 535 944	2 425 063
Hysesintäkt bostad	196 463	194 346
Hysesintäkt lokal	168 737	229 188
Hyrer garage och parkeringsplatser	122 500	120 300
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	1 443	7 124
Övriga intäkter	74 592	269 286
	3 099 679	3 245 307

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel, avtal	94 319	89 051
Städning	76 566	72 546
Planerat underhåll	16 725	69 002
Akut underhåll	179 055	161 867
Övrig underhåll	109 015	68 467
El	302 880	303 546
Fjärrvärme	458 424	388 418
Vatten	195 018	160 284
Renhållning	70 872	81 187
Kabel-TV	39 888	37 458
	1 542 762	1 431 826

Not 4 Fastighetsadministration

	2024	2023
Ekonomisk förvaltning	152 551	151 319
Styrelsearvode inkl sociala avgifter	59 995	59 995
Revisionsarvode	28 086	40 035
Övriga administrativa kostnader	26 837	80 458
	267 469	331 807

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	80 831 037	80 831 037
Fastighetsförbättringar, årets anskaffning	427 400	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	81 258 437	80 831 037
Ingående avskrivningar	-10 420 825	-9 500 326
Årets avskrivningar	-941 700	-920 499
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 362 525	-10 420 825
Utgående redovisat värde	69 895 912	70 410 212
Taxeringsvärden byggnader	48 111 000	48 111 000
Taxeringsvärden mark	33 527 000	33 527 000
	81 638 000	81 638 000
Bokfört värde byggnader	49 916 605	50 430 905
Bokfört värde mark	19 979 307	19 979 307
	69 895 912	70 410 212

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 811 062	1 052 590
Inköp	0	1 758 472
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 811 062	2 811 062
Ingående avskrivningar	-734 552	-647 450
Årets avskrivningar	-142 703	-87 102
Utgående ackumulerade avskrivningar	-877 255	-734 552
Utgående redovisat värde	1 933 807	2 076 510

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Svenska Domäner	69	0
Bravida Sverige	3 535	3 389
Tele 2 / ComHem	10 132	9 941
Länsförsäkringar	54 359	52 124
Försäljning el december	0	22 037
	68 095	87 491

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SBAB 19602958	3,10	2 012 000	2 083 220
SBAB 19603415	3,22	3 531 250	3 656 250
SBAB 19603431	3,75	2 729 770	2 826 410
SBAB 29147299	3,10	2 827 500	2 892 500
SBAB 29147302	3,64	2 343 750	2 408 750
SBAB 32850677	0	0	500 000
SBAB 32867618	3,25	900 000	0
		14 344 270	14 367 130
Kortfristig del av långfristig skuld		5 073 520	422 860

Totalt 5 073 520 kr av föreningens lån förfaller till betalning inom mindre än 12 månader efter balansdagen varför dessa redovisas som kortfristig skuld till kreditinstitut enligt SrfU8. Dessa lån förväntas dock förnyas på slutbetalningsdagen.

Faktisk amortering under 2025 är planerad till 422 860 kr.

Not 9 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckning	31 025 000	31 025 000
	31 025 000	31 025 000

Helsingborg

Pål Olsson
Ordförande

Per Ragnar
Ledamot

Mats Sjöberg
Ledamot

Vladimir Cerkanovic
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Matthias Vidh
Godkänd revisor, FAR



Document history

COMPLETED BY ALL:
16.04.2025 11:22

SENT BY OWNER:
Victor Ezeyza · 14.04.2025 13:34

DOCUMENT ID:
rJ70zdcRkg

ENVELOPE ID:
r1G0fOqAJx-rJ70zdcRkg

DOCUMENT NAME:
ÅR 2024 Brf Björnskölden.pdf
12 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
PÅL OLSSON palolsson3@gmail.com	Signed Authenticated	14.04.2025 13:38 14.04.2025 13:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/04/05) IP: 83.233.247.30
Per Håkan Ragnar pragnar46@gmail.com	Signed Authenticated	14.04.2025 14:03 14.04.2025 14:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1946/02/03) IP: 94.255.128.20
MATS SJÖBERG crossfit63@hotmail.com	Signed Authenticated	14.04.2025 15:59 14.04.2025 15:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/06/10) IP: 83.250.114.22
VLADIMIR CEKANOVIC vladimir.cekanovic@wsp.com	Signed Authenticated	16.04.2025 07:47 16.04.2025 07:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/04/18) IP: 212.247.177.157
MATTHIAS VIDH matthias.vidh@bakertilly.se	Signed Authenticated	16.04.2025 11:22 16.04.2025 11:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/12/15) IP: 135.225.152.64

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed