

Årsredovisning för

Brf Björnen 5

716438-4419

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Björnen 5, 716438-4419, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades 1987-03-31 och nuvarande stadgar registrerades 2023-06-19 hos Bolagsverket.

Föreningen är medlem i Samfällighetsföreningen Björnen. Föreningens andel är 32 procent. Samfälligheten förvaltar värmeanläggning, sophantering, vinterväghållning och gatubelysning. I samarbete med Polisen har även delaktighet i Grannsamverkan inletts.

Föreningen är ett privatbostadsföretag dvs en äkta bostadsrättsförening.

Fakta om fastigheten

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Björnen 5	1988	Skurup

Fastigheten är försäkrad via Söderberg & Partners och ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Bostadsrättstillägg ingår för samtliga lägenheter.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Fastighetens värdeår är 1988.

Byggnadens totalyta är 1 083 kvadratmeter, varav 1 083 kvadratmeter utgör lägenhetsyta enligt taxeringsbeskedet.

Marken innehavs med äganderätt.

Föreningen har en underhållsplan som upprättades 2023.

Lägenheter

Föreningen har 14 lägenheter med bostadsrätt. Fastigheten är klassade som småhus.

Bostadsrättsmedlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 14 st.

Lägenhetsfördelning:

2 rok 4 st

3 rok 7 st

4 rok 3 st

Under räkenskapsåret har 0 överlåtelse skett.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen.

Styrelsen

Kerstin Andersson Ordförande

Anders Jönsson Ledamot

Ulf Kensmar Ledamot

Jessika Persson Ledamot

Felix Nevhage Suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret avhållit 5 protokollförda möten.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

SK

ka

Valberedning
Styrelsen

Revisorer
Susanne Frank Ordinarie Extern

Förvaltning
Reko Förvaltning AB som sköter den ekonomiska förvaltningen och lägenhetsregister inkl. panter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inget av väsentlig karaktär.

Årsavgiften höjdes med 5 % from 1 januari 2024.

Årsavgiften höjs med 2 % from 1 januari 2025.

Medlemsinformation

2023-Postlådor flyttade, nu under tak.

Stadgarna har uppdaterats.

Upprättat ny underhållsplan.

Ny takpapp har lagts på förrådsbyggnaden.

2022-Totalrenovering av taket vid soptunnorna samt att upp tak- och stupränna.

Bytt ut ruttna brädor på förrådsbalk lägenhet nr 3.

Renoverat burspråk till lägenheterna nr 1, 4 och 10.

Bytt trasiga takpannor samt rensat takrännor avseende alla lägenheterna.

Installerat eluttag i skåpet på gaveln till lägenhet nr 7.

2021-Ny energideklaration har upprättats (giltig 10 år)

Individuella postfack har satts upp på gemensam plats.

Fiber har dragit in till samtliga hushåll.

Föreningens 2 lån har tecknats om. numera 2 lån till lägre ränta.

2019-Målning och tvättning av entréer och förråd.

Byte av batterier i de vattenlarm som finns i respektive lägenhet.

2018-Oversyn av värmesystemet i samarbete med samfälligheten.

Nyplantering vid förrådsbyggnaden av Gardenfix.

2017-Måling av trä och plåt på köksfönster, vindskivor på förråd och gavlar samt burspråk.

Gardenfix har anlitats för skötsel av gemensamma ytor.

2016-Byte av vattenutkastare i samtliga lägenheter.

Installation av rens-silar till alla stuprännor samt rensning av hängrännor.

2015-Byte av ventilationsfläktar och flätkåpor.

2014-Underhållsspolning i samtliga lägenheter.

2013-Ojämnheter på verandor som ligger i sluttning har åtgärdats.

SK

SK

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	963 384	918 012	918 012	918 012
Resultat efter finansiella poster	264 641	208 976	180 903	259 096
Soliditet %	42,2	39,2	36,5	33
Årsavgift per m ² upplåten med bostadsrätt	857	699	699	699
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	96,4	82,2	82,5	82,5
Skuldsättning per m ²	4 169	4 353	4 538	4 723
Skuldsättning per m ² upplåten med bostadsrätt	4 169	4 353	4 538	4 723
Sparande per m ²	329	272	296	310
Energikostnad per m ²	214	189	170	161
Räntekänslighet %	4,9	6,2	6,5	6,8

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

(Totalt eget kapital + (100 % - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar

Årsavgift per m² upplåten med bostadsrätt

Årsavgifter dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %

Årsavgifter dividerat med rörelseintäkter

Skuldsättning per m²

Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per m² upplåten med bostadsrätt

Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt

Sparande per m²

Justerat resultat dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Energikostnad per m²

Kostnader för värme, el och vatten, dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Räntekänslighet %

Räntebärande skulder dividerat med intäkter från årsavgifter.



Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	487 997	642 857	1 793 400	208 976
Balanseras i ny räkning			208 976	-208 976
Årets resultat				264 641
Belopp vid årets utgång	487 997	642 857	2 002 376	264 641

Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämman förfogande står följande medel:</i>	
Balanserat resultat	2 002 376
Årets resultat	264 641
Summa	2 267 017
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</i>	
Avsättning till fond för yttre underhåll	125 781
Balanseras i ny räkning	2 141 236
Summa	2 267 017

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	963 384	918 012
Övriga rörelseintäkter		41	3 737
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		963 425	921 749
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-509 823	-491 559
Övriga externa kostnader	4	-47 019	-62 178
Personalkostnader		-23 329	-26 092
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-64 779	-64 779
Summa rörelsekostnader		-644 950	-644 608
Rörelseresultat		318 475	277 141
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 125	3 896
Räntekostnader och liknande resultatposter		-68 959	-72 061
Summa finansiella poster		-53 834	-68 165
Resultat efter finansiella poster		264 641	208 976
Resultat före skatt		264 641	208 976
Årets resultat		264 641	208 976

SF

Ky

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	7 062 695	7 116 974
Inventarier, verktyg och installationer	6	178 500	189 000
Summa materiella anläggningstillgångar		7 241 195	7 305 974
Summa anläggningstillgångar		7 241 195	7 305 974
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		402	23 715
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		51 006	67 311
Summa kortfristiga fordringar		51 408	91 026
Kassa och bank			
Kassa och bank		751 979	590 615
Summa kassa och bank		751 979	590 615
Summa omsättningstillgångar		803 387	681 641
SUMMA TILLGÅNGAR		8 044 582	7 987 615

JK

JK

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		487 997	487 997
Fond för yttre underhåll		642 857	642 857
Summa bundet eget kapital		1 130 854	1 130 854
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 002 376	1 793 400
Årets resultat		264 641	208 976
Summa fritt eget kapital		2 267 017	2 002 376
Summa eget kapital		3 397 871	3 133 230
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	0	4 514 763
Summa långfristiga skulder		0	4 514 763
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	4 514 763	200 000
Leverantörsskulder		4 370	24 151
Skatteskulder		13 557	22 131
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		114 021	93 340
Summa kortfristiga skulder		4 646 711	339 622
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 044 582	7 987 615

Ka

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	264 641	208 976
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
Avskrivningar och nedskrivningar	64 779	64 779
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	329 420	273 755
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	39 618	-23 044
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder	-7 674	-23 120
Kassaflöde från den löpande verksamheten	361 364	227 591
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-200 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-200 000	-200 000
Årets kassaflöde	161 364	27 591
Likvida medel vid årets början	590 615	563 024
Likvida medel vid årets slut	751 979	590 615

St

Ky

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar	År
Byggnader	200
Värmeanläggning	30
Fiberinstallationer	20

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Årsavgifter	928 272	756 972
Kabel-TV	35 112	27 552
Värmetillägg	0	133 488
Summa	963 384	918 012

Not 3 Driftskostnader

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Gård	0	37 630
Serviceavtal	10 395	3 338
Reparationer	12 679	21 833
Underhåll	27 415	20 790
El	9 730	9 047
Värme	157 978	136 857
Vatten	63 737	58 407
Renhållning	19 050	15 872
Försäkring	40 297	36 363
Samfällighetsavgift	28 036	31 677
Kabel-TV	37 696	32 184
Bredband	13 672	12 599
Fastighetsskatt	89 138	74 962
Summa	509 823	491 559

SE

SE

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Föreningskostnader	5 024	4 680
Styrelsekostnader	800	1 600
Ersättning till revisor	1 050	1 000
Förvaltningsarvode	34 140	31 034
Konsultarvoden	0	17 500
Bankkostnader	1 716	1 674
Bostadsrätterna	4 290	4 290
Lämnade gåvor	0	400
Summa	47 020	62 178

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 222 631	10 222 631
Utgående anskaffningsvärden	10 222 631	10 222 631
Ingående avskrivningar	-3 105 657	-3 051 378
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-54 279	-54 279
Utgående avskrivningar	-3 159 936	-3 105 657
Redovisat värde	7 062 695	7 116 974
Taxeringsvärde		
Byggnader	7 979 000	7 349 000
Mark	3 906 000	2 646 000
Summa taxeringsvärde	11 885 000	9 995 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	210 000	210 000
Utgående anskaffningsvärden	210 000	210 000
Ingående avskrivningar	-21 000	-10 500
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-10 500	-10 500
Utgående avskrivningar	-31 500	-21 000
Redovisat värde	178 500	189 000

84

84

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	2024-12-31	2023-12-31
Stadshypotek	1,49	2025-10-30	3 741 763	3 941 763
Stadshypotek	1,43	2025-12-01	773 000	773 000
Kortfristig del av lång skuld			-4 514 763	-200 000
Summa			0	4 514 763

Kommentar till not

Lån som förfaller inom ett år klassas som kortfristig del.

Not 8 Ställda säkerheter

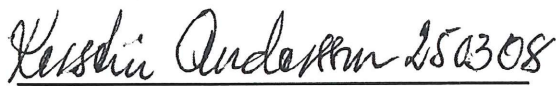
	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	9 621 000	9 621 000
Summa ställda säkerheter	9 621 000	9 621 000

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga beslutade underhåll, möjligen översyn av tak samt rensning hängrännor.
Rengöring frånluftskanalerna

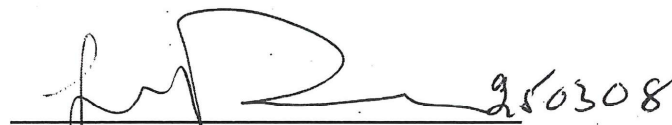
Underskrifter

Skurup


Kerstin Andersson Datum
Styrelseordförande


Anders Jönsson Datum
Styrelseledamot


Ulf Kersmar Datum
Styrelseledamot


Jessica Persson Datum
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats


Susanne Frank

