

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Möllehus

769617-3553

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Möllehus får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 föreningens 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 2024 har ordinarie årsavgifterna ökats med 4,1%. I ordinarie årsavgifterna har energikostnad beräknats till 220.000 kr, skulle energikostnaderna överstiga detta kan det innebära att extra debetering sker till medlemmarna.

Resultat för året är negativt (-70 Tkr), resultat innefattar avskrivningar med 216 tkr. Återläggs avskrivningar är resultat +145 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, emellertid så har styrelsen under året påbörjat arbetet med en underhållsplan. I dagsläget ser styrelsen en kostnad på knappt 400.000 kronor 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 221.000 kronor och med avsättningar närmaste tio åren till fond för yttre underhåll beräknas fonden utgöra 400.000 kronor närmaste tio åren och motsvara planerat underhåll nämnda period.

Arbete med underhållsplan kommer sannolikt identifiera underhållsbehov för åren som innfaller 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 9 april 2023:

<i>Ordinarie:</i>	<i>Suppleanter:</i>
Katarina Liljefors - Ordförande	Bo Nedell
Patrik Selling	Viveka Järnmarker
Håkan Gabrielsson	Birgitta Agerberth

Styrelse från ordinarie föreningsstämma den 9 april 2023:

<i>Ordinarie:</i>	<i>Suppleanter:</i>
Katarina Liljefors - Ordförande	Bo Nedell
Patrik Selling	Birgitta Agerberth
Håkan Gabrielsson	

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

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

Räntekostnader har under året ökat jämfört med tidigare år. Föreningen har ett lån i Swedbank som löper med 3-månaders bindingstid, genomsnittlig ränta under året har varit 5,15 % ränta. Nuvarande löptid 2023-12-28 -- 2024-03-28 har en räntesats på 5,50%.

Väsentliga reparationer och åtgärder under året har varit installation/komplettering av ventilation i vissa lägenheter.

Elstöd på 76.926 kr har erhållits för perioden oktober 2021 - september 2022, vid bokslut 2022 var förutsättningar för stöd oklart och togs ej upp som intäkt 2022 (detta i linje med redovisningsrekommendationer) utan gottgör årets resultat. Mot bakgrund av att medlemmarna under perioden som stödet avser har debiterats extra för elkostnader ställdes frågan till medlemmarna hurvida stödet skulle utbetalas till medlemmarna eller om detta skulle kvarstå i föreningen i sin helhet, vilket var styrelsens förslag. De svar som inkom från medlemmarna var att stödet skulle kvarstå i föreningen och ingen medlem framförde önskemål om utbetalning av stödet.

Medlemsinformation

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

Något insatskapital har ej upptagits eller återbetalts under året.

En lägenhet har överlåtit under året.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning-Årsavgifter	586	588	431	414
Resultat efter finansiella poster	-71	-203	-473	-464
Balansomslutning	20 509	20 620	20 824	21 320
Eget kapital	18 532	18 602	18 806	19 279
Soliditet (%)	90,4	90,2	90,3	90,4
Byggnadsyta	650	650	650	650
Lägenhetsyta	598	598	598	598
Årsavgift *, kr/kvm lägenhetsyta	980	945	760	692
Energikostnad, kr/kvm lägenhetsyta	313	464	348	218
Lån, kr/kvm lägenhetsyta	3 135	3 169	3 202	3 236
Räntekostnad, kr/kvm lägenhetsyta	162	85	62	68
Snittränta (%)	5,2	2,7	1,9	2,1
Räntekänslighet - vid ökning ränta lån med 1%-enhet innebär ökning kostnad kr/kvm lägenhetsyta	31	32	32	32
Sparande, kr/kvm byggnadsyta	223	19	-41	-27

*/ Vid beräkning årsavgift per/kvm lägenhetsyta för 2022 och 2021 har Årsavgifter korrigerats med avgränsningsfel avseende intäkter extra debiterad el 23 Tkr mellan åren 2022 och 2021, se not 2.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	23 200 000	180 871	-4 575 307	-203 246	18 602 318
Disposition av föregående års resultat:		20 148	-223 394	203 246	0
Årets resultat				-70 540	-70 540
Belopp vid årets utgång	23 200 000	201 019	-4 798 701	-70 540	18 531 778

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 798 701
årets förlust	-70 540
	-4 869 241

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll enligt stadgar	20 148
i ny räkning överföres	-4 889 389
	-4 869 241

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	585 995	587 973
Övriga rörelseintäkter		76 926	5 400
Summa rörelseintäkter		662 921	593 373
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-407 625	-515 361
Övriga externa kostnader	4	-13 258	-14 831
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-215 591	-215 592
Summa rörelsekostnader		-636 474	-745 784
Rörelseresultat		26 447	-152 411
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		81	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-97 068	-50 835
Summa finansiella poster		-96 987	-50 835
Resultat efter finansiella poster		-70 540	-203 246
Resultat före skatt		-70 540	-203 246
Årets resultat		-70 540	-203 246

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	20 208 251	20 408 993
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	14 849
Summa materiella anläggningstillgångar		20 208 251	20 423 842
Summa anläggningstillgångar		20 208 251	20 423 842
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordran avgifter		0	25 070
Övriga fordringar		18 442	16 888
Summa kortfristiga fordringar		18 442	41 958
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		282 082	154 628
Summa kassa och bank		282 082	154 628
Summa omsättningstillgångar		300 524	196 586
SUMMA TILLGÅNGAR		20 508 775	20 620 428

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		23 200 000	23 200 000
Fond för yttre underhåll		201 019	180 871
Summa bundet eget kapital		23 401 019	23 380 871
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 798 701	-4 575 307
Årets resultat		-70 540	-203 246
Summa fritt eget kapital		-4 869 241	-4 778 553
Summa eget kapital		18 531 778	18 602 318
Långfristiga skulder			
	7, 8		
Övriga skulder till kreditinstitut		1 855 000	1 875 000
Summa långfristiga skulder		1 855 000	1 875 000
Kortfristiga skulder			
	8		
Övriga skulder till kreditinstitut		20 000	20 000
Leverantörsskulder		21 478	22 889
Skatteskulder		37 296	35 004
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		43 223	65 217
Summa kortfristiga skulder		121 997	143 110
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 508 775	20 620 428

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-70 540	-203 246
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	215 591	215 592
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	145 051	12 346
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av fordran avgifter	25 070	-25 070
Förändring av kortfristiga fordringar	-1 554	-16 888
Förändring av leverantörsskulder	-1 411	-8 199
Förändring av kortfristiga skulder	-19 702	27 553
Kassaflöde från den löpande verksamheten	147 454	-10 258
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-20 000	-20 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-20 000	-20 000
Årets kassaflöde	127 454	-30 258
Likvida medel vid årets början	154 628	184 886
Likvida medel vid årets slut	282 082	154 628

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

	2023	2022
Årsavgifter ordinarie	585 996	517 620
Extra debitering elkostnad utöver budget hänförlig till föregående år	0	22 877
Extra debitering elkostnad utöver budget innevarande år	0	47 476
	585 996	587 973

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2023	2022
Uppvärmning/belysning *	-186 954	-277 476
Taxebundna kostnader (Sopor/VA)	-23 331	-27 967
Fastighetsskötsel och underhåll	-63 622	-84 320
Städning	-25 750	-22 700
Fastighetsförsäkring	-17 256	-19 351
Trädgårds- och poolskötsel	-53 581	-44 727
Fastighetsavgift	-19 068	-18 228
Övriga kostnader	-18 063	-20 592
	-407 625	-515 361

* Budget kostnad för uppvärmning/belysning var för 2023 240.000 kr, då kostnad ej översteg budget har ingen extra avgift debiterats medlemmarna utöver ordinarie månadsavgift. För föregående år var budget 230.000 kr extra avgift debiterades då med 47.476 kr

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förbrukningsmaterial/-inventarier	0	-62
Programvaror	0	-3 390
Revisionsarvode	-5 000	-5 000
Medlemsavgift Bostadsrätterna	-4 190	-4 130
Hyra lokal årsstämma	-2 000	0
Övriga förvaltningskostnader	-2 068	-2 249
	-13 258	-14 831

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	23 200 000	23 200 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 200 000	23 200 000
Ingående avskrivningar	-2 791 007	-2 590 265
Årets avskrivningar	-200 742	-200 742
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 991 749	-2 791 007
Utgående redovisat värde	20 208 251	20 408 993

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	123 161	123 161
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	123 161	123 161
Ingående avskrivningar	-108 312	-93 462
Årets avskrivningar	-14 849	-14 850
Utgående ackumulerade avskrivningar	-123 161	-108 312
Utgående redovisat värde	0	14 849

Not 7 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som betalas senare än 5 år efter bokslutsdagen	1 775 000	1 795 000
	1 775 000	1 795 000

Not 8 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 1.875.000 kronor (f.år 1.895.000 kronor) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 855 000	1 875 000
	1 855 000	1 875 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	20 000	20 000
	20 000	20 000

Not 9 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	5 000 000	5 000 000
	5 000 000	5 000 000

Den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Bo Nedell
Tjänstgörande suppleant

Håkan Gabrielsson

Patrik Selling

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

Tämä asiakirja sisältää 12 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 12 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 12 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 12 sider før denne side

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