

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FÅGELSÅNGEN 23

Org.nr: 769609-4445

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FÅGELSÅNGEN 23, organisationsnummer 769609-4445, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Helsingborg

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-03-14.

Ekonomisk plan registrerades år 2003-12-02.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-07-19.

Föreningen förvärvade fastigheten år 2003

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Ordförande	Jan Strömberg
Ledamot	Ingmar Pettersson
Ledamot	Kerstin Pettersson Asterhag
Suppleant	Anita Ann-Mari Birgitta Johansson
Suppleant	Britt-Inger Neiglick
Suppleant	Emely Gallo

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna

Revisor

Auktoriserad revisor	Daniel Holmberg
	Tre Revisorer i Hbg AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Anita Johansson och Britt-Inger Neiglick

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-11.

På stämman deltog 8 medlemmar.

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk förvaltning
Teknisk förvaltning
Avloppssystem
Hiss
TV och internet

Leverantör

allabrf.se
Rofast i Helsingborg AB
Spolarna AB
TKE
Tele2

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Kullen Västra 6

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Trygg- Hansa
I försäkringen ingår kollektiv bostadsrättstillägg för medlemmar samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 1929
Värdeår: 1987

Totalyta (m²): 992

Bostadslägenheter
upplåtna med bostadsrätt

	Antal
1 rok	2
2 rok	6
3 rok	7
Summa	15

Totalt antal bostadslägenheter: 15

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2024-12-20

Ny underhållsplan upprättades under 2024 efter att en extern fastighetsbesiktning genomförts. Fastigheten bedöms vara i gott skick och inget eller mycket litet eftersatt underhåll förekommer.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Fortlöpande fönsterrenovering	Pågår	
Diverse målningsarbeten m m	2025	
Spolning avloppsstammar	2023	
Byte termostatventiler på radiatorerna	2023	
OVK och energibesiktning	2023	
Målning snickerier i trapphus	2022	
Byte fläktmotor till ventilationssystem	2021	
Ny porttelefon	2021	
Byte värmeväxlare	2020	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avtalet med Allabrf som ekonomisk förvaltare trädde i kraft vid årsskiftet 2023/2024.

Årsavgifterna höjdes 8,5% från januari 2024 med anledning av det höga ränteläget och generella kostnadsökningar.

I anslutning till att banklånen skulle omsättas under våren 2024, jämfördes lånevillkoren från flera olika banker i avsikt att erhålla bästa möjliga lånevillkor. Extra amortering på 200 000 sek gjordes i samband med att lånen i Nordea omsattes.

Avgifter

Oförändrad avgiftsnivå 2025.

Medlemsinformation

22 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 1 överlåtelse skett.

1 medlem har utträtt ur föreningen.

1 medlem har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 22

22 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	933	859	747	740
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 10	- 33	- 236	0
Soliditet ¹ , %	61	62	61	61
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	830	787	662	662
Skuldsättning / kvm	5 224	5 453	5 520	5 615
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	5 513	5 755	5 826	5 926
Sparande / kvm	38	166	-97	140
Räntekänslighet	6.6	7.32		
Energikostnad / kvm	192	176	178	157
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	85	89.8		
Snittränta, %	4.50	3.96	1.06	
¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning				

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Snittränta i procent: Genomsnittlig skuld beräknas genom att ta räntekostnader delat med ingående snittskuld för året samt utgående snittskuld delat på två. Snitträntan beräknas sedan genom totala räntekostnader delat med genomsnittliga skulden under året.

Upplysning vid förlust

Styrelsen har i uppgift att bevaka och planera för föreningens ekonomi. I detta arbete tar föreningen hjälp och stöd av den ekonomiska förvaltaren och planerar ekonomin, både på kort och lång sikt. I detta arbete ingår både resultat- samt likviditetsplanering.

Föreningens styrelse har även i uppgift att upprätta en underhållsplan och tillgodose så föreningens medlemmar, via sin årsavgift, är med och sätter av sparade medel till föreningen framtida underhåll. Kostnaden för den årliga avsättningen framgår av föreningens underhållsplan.

Årligen uppdateras föreningens budgetar via styrelsens verktyg i portalen hos allabrf. Utefter föreningens kostnadsmassa beslutas därom årsavgiften för föreningens medlemmar.

En bostadsrättsförening har inte som syfte att gå med vinst och får därmed gå med förlust så länge den klarar av att betala sina driftkostnader, räntor och beslutad amortering, samt lägger undan pengar för framtida underhållsbehov efter underhållsplan.

I årsredovisningen längre fram finner ni bland annat en kassaflödesanalys där föreningens kassaflöde presenteras.

Föreningen har idag avskrivning/årligt underhåll/annan anledning som påverkar årets resultat negativt. Detta i sig har ingen långvarig negativ inverkan på föreningens ekonomi. Föreningen har medel och tillgångar att betala sina kostnader/utgifter, likt ovan beskrivit, och har en plan för att bekosta framtida planerade underhållsåtgärder.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	9 377 800	695 600	484 872	- 1 101 906	- 32 876	9 423 490
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll						
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-72 342	72 342		0
Balanseras i ny räkning					32 876	32 876
Årets resultat				-32 876	- 10 050	- 42 926
Belopp vid årets utgång	9 377 800	695 600	412 530	- 1 062 440	- 10 050	9 413 440

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 1 062 439
Årets resultat	- 10 050
Totalt	- 1 072 489

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	65 322
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 12 725
Balanseras i ny räkning	- 1 125 086
Totalt	- 1 072 489

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	932 571	858 828
Övriga rörelseintäkter		5 821	9 904
Summa rörelseintäkter		938 392	868 732
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-453 207	-432 510
Administration och förvaltning	4	-89 349	-87 895
Personalkostnader	5	-34 313	-32 679
Avskrivningar		-134 208	-134 208
Summa rörelsekostnader		-711 077	-687 292
RÖRELSERESULTAT		227 315	181 440
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 622	13 212
Räntekostnader och liknande resultatposter		-252 987	-227 528
Summa finansiella poster		-237 365	-214 316
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-10 050	-32 876
RESULTAT FÖRE SKATT		-10 050	-32 876
ÅRETS RESULTAT		-10 050	-32 876

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6 , 7	14 263 374	14 397 582
Summa materiella anläggningstillgångar		14 263 374	14 397 582
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		14 263 374	14 397 582
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		62 204	555
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		36 607	0
Kundfordringar		173 200	-3 849
Summa kortfristiga fordringar		272 011	-3 294
Kassa och bank			
Kassa och bank		814 410	883 111
Summa kassa och bank		814 410	883 111
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 086 421	879 817
SUMMA TILLGÅNGAR		15 349 795	15 277 399

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		10 073 400	10 073 400
Fond för yttre underhåll		412 530	484 872
Summa bundet eget kapital		10 485 930	10 558 272
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 062 439	-1 101 906
Årets resultat		-10 050	-32 876
Summa fritt eget kapital		-1 072 489	-1 134 782
SUMMA EGET KAPITAL		9 413 441	9 423 490
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	5 469 052	5 709 052
Leverantörsskulder		164 039	30 085
Skatteskulder		59 455	57 790
Övriga skulder		12 518	-966
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		231 290	57 948
Summa kortfristiga skulder		5 936 354	5 853 909
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		5 936 354	5 853 909
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 349 795	15 277 399

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	227 315	181 440
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	134 208	134 208
Summa	361 523	315 648
Erhållen ränta	15 622	13 212
Erlagd ränta	-252 987	-227 528
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	124 158	101 332
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning av rörelsefordringar	-275 305	31 181
Ökning/minskning av rörelseskulder	322 447	-182 408
Kassaflöde från den löpande verksamheten	171 300	-49 895
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-240 000	-70 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-240 000	-70 000
Årets kassaflöde	-68 700	-119 895
Likvida medel vid årets början	883 111	1 003 006
Likvida medel vid årets slut	814 411	883 111

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar tillämpas.

Mindre belopp periodiseras inte.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)	Avskrivning (%)
Fastighetsförbättringar		3
Byggnad		1,07

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)
Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Not 2. Nettoomsättning	2024	2023
Årsavgifter		
Bostäder	823 017	755 040
Hysesintäkter		
Lokaler	71 712	69 624
Kabel-TV	27 000	25 200
	98 712	94 824
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 892	3 151
Avgift andrahandsupplåtelse	5 736	5 256
Övriga intäkter	1 214	557
	10 842	8 964
Totalt nettoomsättning	932 571	858 828

Not 3. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

Fastighetsel	34 800	35 935
Uppvärmning	122 099	111 038
Vatten och avlopp	44 289	37 532
Sophämtning	20 686	24 695

221 874 209 200

Funktionell anläggningservice

Hiss	8 816	0
Obligatoriska service- och besiktningskostnader	3 696	13 820

12 512 13 820

Köpta tjänster

Fastighetsskötsel	52 531	45 594
Fastighetsstäd	14 489	14 013
Övriga köpta tjänster	9 767	15 672

76 787 75 279

Distribuerade servicetjänster

Bredband/kabel-TV	28 042	27 872
-------------------	--------	--------

Övriga driftkostnader

Försäkring	31 764	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	30 190	29 265

61 954 29 265

Reparationer

Reparationer	0	4 732
--------------	---	-------

Underhåll

Underhåll	52 038	72 342
-----------	--------	--------

Totalt operativ drift och underhåll

453 207 432 510

Not 4. Administration och förvaltning

Medlems- och föreningsavgifter

Medlems- och föreningsavgifter	4 390	5 836
--------------------------------	-------	-------

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning	33 750	51 962
Extra ekonomisk förvaltning	9 961	0

43 711 51 962

Revision

Revisionsarvode	14 875	15 400
-----------------	--------	--------

Kommunikation

Tele- och datakommunikation	1 346	0
-----------------------------	-------	---

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	0	5 221
Bankkostnader	240	0
Övriga kostnader	24 787	9 476

25 027 14 697

Totalt administration och förvaltning

89 349 87 895

Not 5. Personalkostnader	2024	2023
Styrelsen		
Styrelsearvode	31 134	29 652
Övrig intern förvaltning		
Sociala kostnader	3 179	3 027
Totalt personalkostnader	34 313	32 679
Not 6. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	7 796 600	7 796 600
Summa:	7 796 600	7 796 600
Not 7. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	16 207 292	16 207 292
Utgående anskaffningsvärden	16 207 292	16 207 292
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 1 809 710	- 1 675 502
Årets avskrivningar	- 134 208	- 134 208
Utgående avskrivningar	-1 943 918	-1 809 710
Utgående redovisat värde	14 263 374	14 397 582
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	13 779 000	13 779 000
Taxeringsvärde mark	7 995 000	7 995 000
	21 774 000	21 774 000

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Nordea	2025-04-08	4,260 %	2 594 052	2 714 052
Nordea	2025-04-08	3,570 %	2 875 000	2 995 000
Summa skulder till kreditinstitut			5 469 052	5 709 052
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-5 469 052	-5 709 052
			0	0

Not 9. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inget att rapportera.

Underskrifter

den ____ / ____ 2025

Ort Underskrifter enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Jan Strömberg
Ordförande

Ingmar Pettersson
Ledamot

Kerstin Pettersson Asterhag
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Tre Revisorer i Hbg AB
Daniel Holmberg
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

24.04.2025 22:37

SENT BY OWNER:

Alexander Brask • 23.04.2025 12:58

DOCUMENT ID:

HyRJdHU1gg

ENVELOPE ID:

HkhJ_Blkgl-HyRJdHU1gg

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FÅGELSÅNGE N 23.pdf

16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
JAN CHRISTER STRÖMBERG jan.stromberg@printit.se	 Signed Authenticated	23.04.2025 14:37 23.04.2025 14:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/01/04) IP: 83.248.2.103
Ingmar Clas Göran Pettersson ingmar.hbg@outlook.com	 Signed Authenticated	24.04.2025 07:12 23.04.2025 21:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/05/12) IP: 83.248.0.134
Kerstin Viola Pettersson Asterhag kerstin.asterhag@yahoo.com	 Signed Authenticated	24.04.2025 10:42 23.04.2025 19:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/08/12) IP: 83.248.0.134
Daniel Bjerny Holmberg info@trerevisor.se	 Signed Authenticated	24.04.2025 22:37 24.04.2025 22:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/04/21) IP: 89.233.255.66

* 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