

Styrelsen för

Bostadsrättsföreningen Skiftet 11, Åhus

738200-0383

får härmed avge

Årsredovisning

För räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Tilläggsupplysningar	8
Noter till resultaträkning	8
Noter till balansräkning	8-9
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Skiftet 11, Åhus, Kristianstads kommun.

Bostadsrättsföreningen registrerades den 8 februari 1955 och nuvarande stadgar registrerades den 5 mars 2025.

Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Kristianstad.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes 1956 på fastigheten Skiftet 11 som föreningen innehar med äganderätt. Föreningen består av 11 st bostadslägenheter och 2 st lokaler fördelade på två huskroppar utmed Järnväggsgatan och Slottsgatan.

Årsmöte

Ordinarie årsmöte hölls den 18 april 2024.

Styrelse och revisor

Styrelsen har haft följande sammansättning från och med årsmötet 2024:

Ordförande	Jan Norlin
Vice ordförande	Hanna Rogland
Kassör	Gert Enoksson
Ledamot	Charlotta Ahremark
Ledamot	Alf Öien

Styrelsesuppleant	Monia Sjöström
Styrelsesuppleant	Margareta Lilliebjörn

Extern revisor	Auktoriserad revisor Bengt Nilsson
----------------	------------------------------------

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller av Jan Norlin och Gert Enoksson i förening.

Styrelsemöten

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten,

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Söderberg & Partners Insurans Consulting AB.

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Medlemskap

Bostadsrättsföreningen är medlem i Bostadsrätterna Ekonomisk förening.

Underhållsplan

Föreningen har en uppdaterad underhållsplan.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Investeringar, reparationer och underhåll

Under året har flera renoveringar genomförts som beslutats 2023, bl a murning, fasadtvätt samt målning av fönster och fasad.

Övriga renoveringar såsom takfönster har genomförts.

Under hösten 2023 informerades vi om kraftiga höjningar på fjärrvärme och VA-avgifter varför styrelsen beslutade att höja medlemmarnas månadsavgifter med 500 kr fr o m mars månad 2024.

Framtida arbeten

Under 2025 kommer sedvanligt underhållsarbete att utföras.

Medlemsinformation.

Under året har en lägenhet bytt ägare, antal medlemmar är oförändrat 14 personer.

Årsavgiften kommer höjas med 200 kronor från och med mars 2025.

Nyckeltal för 2024

Bostäder yta	1106 kvm
Lokaler yta	131 kvm
Total yta	1237 kvm

Nyckeltal för 2023

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	546 kr	496 kr
Skuldsättning per kvadratmeter	0 kr	0 kr
Sparande per kvadratmeter	-226 kr	182 kr
Räntekänslighet	0 kr	0 kr
Energikostnad per kvadratmeter	255 kr	222 kr
Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	0 kr	0 kr
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	75 %	75 %

Flerårsöversikt

		2024	2023	2022	Belopp i Tkr 2021
Nettoomsättning	tkr	800	734	716	689
Resultat efter finansiella poster	tkr	-382	124	185	86
Soliditet,	%	91	93	94	78
Årsavgifter för bostäder	kr/kvm	546	496	496	496
Driftskostnader	kr/kvm	300	260	246	241
Underhållskostnader	kr/kvm	494	79	44	104
Räntekostnader	kr/kvm	-	-	2	7
Lån	kr/kvm	-	-	-	270
Belåningsgrad	%	-	-	-	3

Eget kapital

Bundet eget kapital	Inbetalda insatser	Eget kapital	Yttre rep fond
Bundet belopp vid årets ingång	32 550	701 820	9 511
Årets avsättning			
Belopp vid årets utgång	32 550	701 820	9 511

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Balanserat resultat vid årets ingång	1 072 722
Årets resultat	-381 567
Belopp vid årets utgång	691 155

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Fritt eget kapital	Balanserat resultat
Balanserat resultat vid årets ingång	1 072 722
Årets resultat	-381 567
Belopp vid årets utgång	691 155
Förslag till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust	
Balanserad vinst sedan tidigare år	1 072 722
Årets resultat	-381 567
Ansamlad vinst	691 155

Styrelsen föreslår att den ansamlade vinsten kronor 691 155 kronor balanseras i ny räkning. Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödessanalys med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Hyresintäkter, medlemmar		603 842	549 000
Hyresintäkter, övriga		196 106	185 070
Summa rörelseintäkter		799 948	734 070
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Driftskostnader		-370 701	-321 347
Reparation och underhåll		-610 598	-96 680
Försäkringspremier		-28 793	-25 542
Övriga rörelsekostnader	2	-75 628	-69 124
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-101 571	-101 571
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 187 291	-614 264
Resultat före finansiella poster		-387 343	119 806
Finansiella poster			
Ränteintäkter		5 816	3 820
Räntekostnader		-40	-54
Summa finansiella poster		5 776	3 766
Resultat efter finansiella poster		-381 567	123 572
		-381 567	123 572
Årets resultat		-381 567	123 572

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	1 283 801	1 385 372
Summa materiella anläggningstillgångar		1 283 801	1 385 372
Summa anläggningstillgångar		1 283 801	1 385 372
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		9 400	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9 713	12 781
Summa kortfristiga fordringar		19 113	12 781
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		277 903	549 593
Summa kassa och bank		277 903	549 593
Summa omsättningstillgångar		297 016	562 374
SUMMA TILLGÅNGAR		1 580 817	1 947 746

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		32 550	32 550
Eget kapital		701 820	701 820
Yttre underhållsfond		9 511	9 511
Summa bundet eget kapital		743 881	743 881
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 072 722	949 150
Årets resultat		-381 567	123 572
Summa fritt eget kapital		691 155	1 072 722
Summa eget kapital		1 435 036	1 816 603
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skatteskulder		2 055	3 793
Övriga skulder		5 400	5 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		138 326	121 950
Summa kortfristiga skulder		145 781	131 143
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 580 817	1 947 746

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	-386 143	121 006
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	101 571	101 571
	<u>-284 572</u>	<u>222 577</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-284 572	222 577
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Finansiella intäkter	5 816	3 824
Finansiella utgifter	-1 240	-1 258
Kortfristiga fordringar	-6 332	161
Kortfristiga skulder	14 638	22 635
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-271 690	247 939
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån		-
Årets kassaflöde	-271 690	247 939
Likvida medel vid årets början	549 593	301 655
Likvida medel vid årets slut	277 903	549 594

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10. Allmänna råd och vägledning om årsredovisning i mindre företag.

Intäkter

Rörelsens intäkter som intjänats intäktsredovisas enligt följande:
Hyresintäkter i den period uthyrningen avser.

I föreningens årsavgifter ingår kostnader för värme och vatten.

Fordringar

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar avskrivs systematiskt över den bedömda nyttjandetiden. Härvid tillämpas följande avskrivningstider:

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnader	50
Renovering av tak	10
Renovering av fönster	15
Renovering av balkongdörrar	15
Stambyte	25
Relining av avloppsstammar	15
Fibernät	15

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1630 kronor per lägenhet 2024.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Not 2 Personal

Bostadsrättsföreningen har under räkenskapsåret ej haft någon anställd personal.

Arvode har utbetalts till styrelsen.

	2023	2022
Löner och ersättningar har utgått till styrelsen med	18 000	18 000
Sociala avgifter enligt lag och avtal	2 539	2 473
Totala löner, ersättningar och sociala kostnader	20 539	20 473

Not 3 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	4 195 848	4 195 848
	4 195 848	4 195 848
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 810 476	-2 708 905
-Årets avskrivning	-101 571	-101 571
Utgående avskrivningar	-2 912 047	-2 810 476
Redovisat restvärde vid årets slut	1 283 801	1 385 372
		-
Taxeringsvärde, byggnader bostäder	8 600 000	8 600 000
Taxeringsvärde, byggnader lokaler	670 000	670 000
Taxeringsvärde, mark bostäder	3 316 000	3 316 000
Taxeringsvärde, mark lokaler	204 000	204 000
Totalt taxeringsvärde	12 790 000	12 790 000

Not 4 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Fastighetsinteckningar	Inga	Inga
Summa ställda säkerheter	Inga	Inga

Underskrifter

Åhus 2025-04-10

Jan Norlin
Ordförande

Alf Öien
Ledamot

Hanna Rogland
Ledamot

Charlotta Ahremark
Sekreterare

Gert Enoksson
Kassör

Min revisionsberättelse har avgivits 2025-04-

Bengt Nilsson
Auktoriserad revisor