

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Åhus Brygga

769636-4319

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Åhus Brygga 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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter, planerar underhåll och fastställer föreningens årsavgifter.

I föreningens underhållsplan framgår vilket underhåll som planeras de kommande åren. Årlig avsättning görs till underhållsfond.

Förutom den årliga budgeten görs också en flerårsbudget i syfte att planera för kommande intäkter och kostnader.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-06-20 och dess ekonomiska plan registrerades 2021-03-02. Nuvarande stadgar är från 2022-04-20. Inflyttning till lägenheterna skedde i april och maj 2021. Den mark föreningen innehar är med äganderätt.

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:10229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening

Styrelsen

Maths Olsson	Ordförande
Theresia Axelsson	Ledamot
Staffan Nilsson	Ledamot
Isabell Strand	Ledamot
Magnus Nilsson	Ledamot
Bo Svernarp	Ledamot

Marie Olsson Suppleant

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden.

Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning är Kristianstad Åhus 563:2

Fastighetens areal är 7 319 m² och lägenhetsytan 2 920 m²

Fastigheten är försäkrad till fullvärde via If Skadeförsäkring.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Föreningen följer underhållsplanen som upprättades 2022 och sträcker sig till 2072.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter, med bostadsrätt, från tre byggnader 44 lägenheter med och fyra lokaler.

Fördelning:

1 rum och kök	6 st
2 rum och kök	19 st
3 rum och kök	14 st
4 rum och kök	4 st
5 rum och kök	1 st
Lokaler 42-188 kvm	4 st

Medlemsinformation

Medlemslägenheter:	44
Överlåtelser under året:	2
Antal medlemmar vid årets början:	69
Tillkommande medlemmar:	1
Avgående medlemmar:	3
Antal medlemmar vid årets slut:	67

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har som framgår av not 8 till årsredovisningen haft gynnsamma räntevillkor tidigare år.

När lånen har omsatts under året har detta skett till en högre räntenivå jämfört med tidigare år.

Under året har föreningen:

Fortsatt uppföljningen av aktiviteter från 2-årsbesiktningen

Bytt revisor med avsikt att spara pengar

Genomfört två städdagar tillsammans med föreningens medlemmar

Gått igenom och uppdaterat vår underhållsplan

Byggt ett gemensamt träningsrum i källaren

Installerat avhärdningsfilter för både kallt och varmt vatten

Färdigställt golvvärme i relaxavdelningen

Genomfört årlig brandkontroll, service ventilation, vattenfilter, garageport och hissar

Flerårsöversikt (Tkr)

2024

2023

2022

2021

Nettoomsättning	2 803	2 697	2 414	1 646
Resultat efter finansiella poster	-974	-760	-419	-199
Soliditet (%)	79,3	79,4	79,3	79,3
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	573	511	460	308
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	13 382	13 416	13 554	13 691
Sparande per kvm (kr/kvm)	111	184	297	262
Räntekänslighet (%)	23,4	26,3	29,5	44,5
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	237	207	191	139
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	59,6	54,5	52,5	54,1

Upplysning vid förlust

Av föreningens ekonomiska plan framgår att för kommande år förväntas resultatet vara negativt medan likviditeten förbättras.

Årets samt tidigare års underskott bedöms inte påverka föreningens möjligheter att finansiera sina åtaganden. För att möta framtida kostnadsökningar, främst räntekostnader, kan avgifterna komma att höjas.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	155 894 000	350 000	-969 127	-760 439	154 514 434
Disposition av föregående års resultat:		200 000	-960 439	760 439	0
Årets resultat				-973 563	-973 563
Belopp vid årets utgång	155 894 000	550 000	-1 929 566	-973 563	153 540 871

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:(kronor):

balanserat resultat	-1 929 566
årets förlust	-973 563
	-2 903 129

Styrelsen föreslår följande disposition
reservering till fond för yttre underhåll
i ny räkning överföres

200 000
-3 103 129
-2 903 129

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
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 803 330	2 696 568
Övriga rörelseintäkter		1 680	37 326
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 805 010	2 733 894
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 201 455	-1 194 519
Övriga externa kostnader	4	-158 778	-133 099
Styrelsekostnader	5	-111 333	-117 164
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 298 719	-1 298 719
Summa rörelsekostnader		-2 770 285	-2 743 501
Rörelseresultat		34 725	-9 607
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		33 689	26 096
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 041 978	-776 928
Summa finansiella poster		-1 008 289	-750 832
Resultat efter finansiella poster		-973 564	-760 439
		-973 564	-760 439
Årets resultat		-973 563	-760 439

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

191 275 038

192 553 860

Inventarier, verktyg och installationer

7

63 887

83 784

Summa materiella anläggningstillgångar

191 338 925

192 637 644

Summa anläggningstillgångar

191 338 925

192 637 644

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgiftsfordringar

554 465

466 108

Övriga fordringar

6 433

17 871

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

43 291

42 428

Summa kortfristiga fordringar

604 189

526 407

Kassa och bank

Kassa och bank

1 670 725

1 475 359

Summa kassa och bank

1 670 725

1 475 359

Summa omsättningstillgångar

2 274 914

2 001 766

SUMMA TILLGÅNGAR

193 613 839

194 639 410

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

155 894 000

155 894 000

Fond för yttre underhåll

550 000

350 000

Summa bundet eget kapital

156 444 000

156 244 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 929 566

-969 127

Årets resultat

-973 563

-760 439

Summa fritt eget kapital

-2 903 129

-1 729 566

Summa eget kapital

153 540 871

154 514 434

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8

38 773 700

38 773 700

Summa långfristiga skulder

38 773 700

38 773 700

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

301 350

401 800

Leverantörsskulder

88 989

82 164

Skatteskulder

33 760

33 760

Övriga skulder

25 666

31 259

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9

849 503

802 293

Summa kortfristiga skulder

1 299 268

1 351 276

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

193 613 839

194 639 410

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-973 563

-760 439

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 298 719

1 298 719

Betald skatt

0

-10 841

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

325 156

527 439

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-88 357

-23 302

Förändring av kortfristiga fordringar

10 575

-7 100

Förändring av leverantörsskulder

6 825

20 081

Förändring av kortfristiga skulder

41 617

60 980

Kassaflöde från den löpande verksamheten

295 816

578 098

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-100 450

-401 800

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-100 450

-401 800

Årets kassaflöde

195 366

176 298

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 475 359

1 299 061

Likvida medel vid årets slut

1 670 725

1 475 359

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:

Byggnader	120 år
Markanläggningar	10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

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 kvadratmeter

Årsavgifterna / 2 920 (antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt)

Skuldsättning per kvadratmeter

Räntebärande skulder / 2 920

Sparande per kvadratmeter

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar) / 2 920

Räntekänslighet

Räntebärande skulder / årsavgifterna

Energikostnad per kvadratmeter

Kostnader för el, värme och vatten / 2 920

Årsavgifternas andel i % av totala intäkterna

Årsavgifterna / totala rörelseintäkter

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 672 056	1 490 910
Garage/parkering	429 900	404 850
Inbetalda driftkostnader	678 063	713 146
Hyra förråd	3 600	3 600
El laddboxar	19 713	40 405
Intäkter felparkeringar	0	43 658
	2 803 332	2 696 569

Not 3 Fastighetskostnader

	2024	2023
V/A	96 602	65 291
Värme	307 173	249 806
El	289 391	289 172
Avfall	59 712	71 426
Fastighetsförsäkring	48 844	51 596
Bredband	91 124	94 610
Reparation/underhåll	0	69 368
Trädgård/snöröjning	13 550	3 179
Fastighetsskatt	16 880	16 880
Mättjänster	13 252	15 422
Städ	36 464	29 201
Fastighetsskötsel	0	9 800
Övriga fastighetskostnader	93 582	96 523
Brandlarm	62 788	63 726
Poolkostnader	21 774	26 525
Portlås	35 213	26 994
Energideklaration	0	15 000
Gymkostnader	15 106	0
	1 201 455	1 194 519

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Möteskostnader	5 310	9 232
Ersättningar till revisor	38 000	32 031
Redovisningstjänster	60 814	60 376
Bankkostnader	2 627	2 791
Övriga externa kostnader	21 414	7 625
Förbrukningsinventarier	13 534	0
Datakommunikation	11 405	11 572
Advokat- och rättegångskostnader	0	7 500
Programvaror	5 674	1 972
	158 778	133 099

Not 5 Styrelsearvoden

	2024	2023
Styrelsearvoden	85 598	88 601
Arbetsgivaravgifter	25 735	27 838
Skattefria bilersättningar	0	725
	111 333	117 164

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	196 075 000	196 075 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	196 075 000	196 075 000
Ingående avskrivningar	-3 521 140	-2 242 318
Årets avskrivningar	-1 278 822	-1 278 822
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 799 962	-3 521 140
Utgående redovisat värde	191 275 038	192 553 860

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	112 117	112 117
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	112 117	112 117
Ingående avskrivningar	-28 333	-8 436
Årets avskrivningar	-19 897	-19 897
Utgående ackumulerade avskrivningar	-48 230	-28 333
Utgående redovisat värde	63 887	83 784

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	4,89	2024-03-01	0	12 388 500
Stadshypotek	0,81	2024-06-01	0	13 393 000
Stadshypotek	1,07	2026-06-01	13 394 000	13 394 000
Stadshypotek	3,26	2025-05-30	13 393 000	0
Stadshypotek	2,83	2028-09-01	12 288 050	
			39 075 050	39 175 500
Kortfristig del av långfristig skuld			301 350	401 800

Belopp som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen 37 568 300 kr.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	62 476	48 800
Övriga upplupna kostnader	81 155	81 340
Förutbetalda intäkter	705 872	672 153
	849 503	802 293

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	40 181 000	40 181 000
	40 181 000	40 181 000

Åhus

Maths Olsson
Ordförande

Theresia Axelsson

Staffan Nilsson

Bo Svénnarp

Isabell Strand

Magnus Nilsson

Min revisionsberättelse har lämnats

Tommy Jonasson
Auktoriserad revisor