

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Åhus Brygga

769636-4319

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Åhus Brygga 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 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 2012-03-02. 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
Bo Svennarp	Ledamot
Isabell Strand	Ledamot

Göran Johansson	Suppleant
Marie Olsson	Suppleant

Styrelsen har under året haft 7 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
Överlåtelse under året:	5
Antal medlemmar vid årets början:	70
Tillkommande medlemmar:	6
Avgående medlemmar:	7
Antal medlemmar vid årets slut:	69

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har som framgår av not 8 till årsredovisningen haft gynnsamma räntevillkor. Räntehöjningar de senaste åren medför att när lånen ska omsättas sker detta till en högre räntenivå jämfört med tidigare år. Detta kommer att innebära ökade räntekostnader för föreningen.

Under året har föreningen:

Påbörjat uppföljningen av aktiviteter från 2-årsbesiktningen (totalt 233 punkter)

Tagit fram energideklaration för fastigheten

Märkt upp nya parkeringsplatser på Badvägen

Löst frågan med faciliteter vid korttidsuthyrning

Varit behjälpliga vid etablering i föreningens lokaler

Tagit fram underlag för eventuell investering av solpaneler på taket (avvaktar)

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 697	2 414	1 646	0
Resultat efter finansiella poster	-760	-419	-199	-1
Soliditet (%)	79,4	79,3	79,3	11,6
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	511	460	308	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	13 416	13 554	13 691	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	184	297	262	0
Räntekänslighet (%)	26,3	29,5	44,5	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	207	191	139	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	54,5	52,5	54,1	0,0

Uppllysning 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	150 000	-350 336	-418 791	155 274 873
Disposition av föregående års resultat:		200 000	-618 791	418 791	0
Årets resultat				-760 439	-760 439
Belopp vid årets utgång	155 894 000	350 000	-969 127	-760 439	154 514 434

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:(kronor):

balanserat resultat	-969 127
årets förlust	-760 439
	-1 729 566

Styrelsen föreslår följande disposition	
reservering till fond för yttre underhåll	200 000
i ny räkning överföres	-1 929 566
	-1 729 566

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, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 696 568	2 413 838
Övriga rörelseintäkter		37 326	144 520
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 733 894	2 558 358
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 194 519	-1 023 393
Övriga externa kostnader	4	-133 099	-121 533
Personalkostnader	5	-117 164	-127 443
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 298 719	-1 287 258
Summa rörelsekostnader		-2 743 501	-2 559 627
Rörelseresultat		-9 607	-1 269
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26 096	812
Räntekostnader och liknande resultatposter		-776 928	-418 334
Summa finansiella poster		-750 832	-417 522
Resultat efter finansiella poster		-760 439	-418 791
		-760 439	-418 791
Årets resultat		-760 439	-418 791

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	192 553 860	193 832 682
Inventarier, verktyg och installationer	7	83 784	103 681
Summa materiella anläggningstillgångar		192 637 644	193 936 363
Summa anläggningstillgångar		192 637 644	193 936 363
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgiftsfordringar		466 108	442 806
Övriga fordringar		17 871	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		42 428	35 826
Summa kortfristiga fordringar		526 407	478 632
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 475 359	1 299 061
Summa kassa och bank		1 475 359	1 299 061
Summa omsättningstillgångar		2 001 766	1 777 693
SUMMA TILLGÅNGAR		194 639 410	195 714 056

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		155 894 000	155 894 000
Fond för yttre underhåll		350 000	150 000
Summa bundet eget kapital		156 244 000	156 044 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-969 127	-350 336
Årets resultat		-760 439	-418 791
Summa fritt eget kapital		-1 729 566	-769 127
Summa eget kapital		154 514 434	155 274 873
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	38 773 700	39 175 500
Summa långfristiga skulder		38 773 700	39 175 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		401 800	401 800
Leverantörsskulder		82 164	62 083
Skatteskulder		33 760	27 228
Övriga skulder		31 259	29 324
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	802 293	743 248
Summa kortfristiga skulder		1 351 276	1 263 683
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		194 639 410	195 714 056

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-760 439	-418 791
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 298 719	1 287 258
Betald skatt	-10 841	16 880
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	527 439	885 347
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-23 302	18 153
Förändring av kortfristiga fordringar	-7 100	-6 950
Förändring av leverantörsskulder	20 081	-11 356
Förändring av kortfristiga skulder	60 980	103 067
Kassaflöde från den löpande verksamheten	578 098	988 261
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-112 117
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-112 117
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-401 800	-401 800
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-401 800	-401 800
Årets kassaflöde	176 298	474 344
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 299 061	824 717
Likvida medel vid årets slut	1 475 359	1 299 061

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 rörelseintäker

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 490 910	1 343 064
Garage/parkering	404 850	429 090
Inbetalda driftkostnader	713 146	640 784
Hyra förråd	3 600	900
El laddboxar	40 405	0
Intäkter felparkeringar	43 658	0
	2 696 569	2 413 838

Not 3 Fastighetskostnader

	2023	2022
V/A	65 291	59 369
Värme	249 806	234 247
El	289 172	264 539
Avfall	71 426	73 436
Fastighetsförsäkring	51 596	45 656
Bredband	94 610	90 892
Reparation/underhåll	69 368	19 873
Trädgård/snöröjning	3 179	3 482
Fastighetsskatt	16 880	16 880
Mättjänster	15 422	9 012
Städ	29 201	13 125
Fastighetsskötsel	9 800	10 594
Övriga fastighetskostnader	96 523	182 288
Brandlarm	63 726	0
Poolkostnader	26 525	0
Portlås	26 994	0
Energideklaration	15 000	0
	1 194 519	1 023 393

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Möteskostnader	9 232	3 324
Ersättningar till revisor	32 031	32 344
Redovisningstjänster	60 376	60 376
Bankkostnader	2 791	2 903
Övriga externa kostnader	7 625	7 785
Förbrukningsinventarier	0	120
Lokalhyra	0	700
Annonsering	0	188
Datakommunikation	11 572	7 543
Advokat- och rättegångskostnader	7 500	6 250
Programvaror	1 972	0
	133 099	121 533

Not 5 Styrelsearvoden

	2023	2022
Styrelsearvoden	88 601	96 975
Arbetsgivaravgifter	27 838	30 468
Skattefria bilersättningar	725	0
	117 164	127 443

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	196 075 000	196 075 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	196 075 000	196 075 000
Ingående avskrivningar	-2 242 318	-963 496
Årets avskrivningar	-1 278 822	-1 278 822
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 521 140	-2 242 318
Utgående redovisat värde	192 553 860	193 832 682

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	112 117	
Inköp		112 117
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	112 117	112 117
Ingående avskrivningar	-8 436	
Årets avskrivningar	-19 897	-8 436
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 333	-8 436
Utgående redovisat värde	83 784	103 681

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	4,89	2024-03-01	12 388 500	0
Stadshypotek	0,81	2024-06-01	13 393 000	13 393 000
Stadshypotek	1,07	2026-06-01	13 394 000	13 394 000
Stadshypotek	3,29	2023-03-01	0	12 790 300
			39 175 500	39 577 300
Kortfristig del av långfristig skuld			401 800	401 800

Belopp som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen 37 166 500 kr.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	48 800	33 898
Övriga upplupna kostnader	81 340	82 963
Förutbetalda intäkter	672 153	626 387
	802 293	743 248

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
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

Min revisionsberättelse har lämnats

Jens Berger
Auktoriserad revisor