

Styrelsen för BRF Åhusvången 1 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

### Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler.

Föreningen har sitt säte i Kristianstad.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början var antalet medlemmar 32 st och vid räkenskapsårets slut var antalet medlemmar 31 st.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	420	105	-	-	-
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 036	0	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	12 036	0	-	-	-
Sparande per kvm (kr/kvm)	-160	58	-	-	-
Räntekänslighet (%)	29	0	-	-	-
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	37	0	-	-	-
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100	100	-	-	-
Nettoomsättning	985	246	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-1 454	-148	-11	0	-1
Soliditet (%)	70	64	0	0	0
Kassalikviditet (%)	720	2	-	-	-

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Nettoomsättningen har ökat med mer än 30% beroende av att 2022 endast innehåller årsavgifter för en del av året.

### Uppllysning vid förlust

Föreningen har från och med 1 januari 2024 höjt årsavgifterna med 20% för att säkerhetsställa föreningens framtida ekonomiska åtaganden och underhåll.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	58 625 000	9 373 750	-14 494	-148 233	<b>67 836 023</b>
Disposition av föregående års resultat:			-148 233	148 233	<b>0</b>
Årets resultat				-1 453 849	<b>-1 453 849</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>58 625 000</b>	<b>9 373 750</b>	<b>-162 727</b>	<b>-1 453 849</b>	<b>66 382 174</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-162 727
årets förlust	-1 453 849
	<b>-1 616 576</b>
behandlas så att i ny räkning överföres	-1 616 576
	<b>-1 616 576</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror		984 871	246 425
		<b>984 871</b>	<b>246 425</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader		-274 205	-55 570
Övriga kostnader		-30 845	-23 551
Personalkostnader	3	0	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 078 134	-284 651
		<b>-1 383 184</b>	<b>-363 772</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-398 313</b>	<b>-117 347</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	4	0	-30 885
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 055 536	0
		<b>-1 055 536</b>	<b>-30 885</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 453 849</b>	<b>-148 232</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 453 849</b>	<b>-148 232</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 453 849</b>	<b>-148 233</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	93 487 977	104 752 883
		<b>93 487 977</b>	<b>104 752 883</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>93 487 977</b>	<b>104 752 883</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		220	179 833
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22 524	15 735
		<b>22 744</b>	<b>195 568</b>
<i>Kassa och bank</i>		1 275 805	504 074
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 298 549</b>	<b>699 642</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>94 786 526</b>	<b>105 452 525</b>

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

58 625 000

58 625 000

Förlagsinsatser

9 373 750

9 373 750

---

**67 998 750**

---

**67 998 750**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

-162 727

-14 494

Årets resultat

-1 453 849

-148 233

---

**-1 616 576**

---

**-162 727**

**Summa eget kapital**

**66 382 174**

**67 836 023**

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

28 224 000

0

---

**Summa långfristiga skulder**

---

**28 224 000**

---

**0**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

3 978

19 458

Övriga skulder

22 000

37 089 377

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

154 374

507 667

---

**Summa kortfristiga skulder**

---

**180 352**

---

**37 616 502**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**94 786 526**

**105 452 525**

## Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01  
-2023-12-31

2022-01-01  
-2022-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-1 453 849

-148 233

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 089 134

284 651

---

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

**-364 715**

**136 418**

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-179 613

179 833

Förändring av kortfristiga fordringar

6 789

-453 015

Förändring av leverantörsskulder

-15 480

-3 748 040

Förändring av kortfristiga skulder

-26 876 506

-19 051 858

---

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**-27 429 525**

**-22 936 662**

### Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

28 224 000

22 213 755

---

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**28 224 000**

**22 213 755**

---

**Årets kassaflöde**

**794 475**

**-722 907**

### Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

504 074

1 226 981

---

**Likvida medel vid årets slut**

**1 298 549**

**504 074**

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Mark skrivs ej av.

Föreningen tillämpar komponentavskrivning, fastighetens betydande komponenter har en livslängd mellan 20-100 år. Avskrivning 1,49%. Avskrivning gjord fr o m 2022-10-01.

#### Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

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.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.



## Not 2 Nettoomsättning

	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgifter bostäder	984 651	246 163
Övriga debiterade avgifter	220	262
	<b>984 871</b>	<b>246 425</b>

I föreningens årsavgifter ingår vatten.

## Not 3 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

## Not 4 Resultat från andelar i koncernföretag

	2023	2022
Erhållna utdelningar	0	0
Nedskrivningar	0	0
Likvidationsresultat	0	-30 885
	<b>0</b>	<b>-30 885</b>

## Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	105 037 534	28 988 970
Omklassificeringar	0	76 048 564
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>105 037 534</b>	<b>105 037 534</b>
Ingående avskrivningar	-284 651	0
Årets avskrivningar	-1 078 134	-284 651
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 362 785</b>	<b>-284 651</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>103 674 749</b>	<b>104 752 883</b>

## Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	51 442 214
Inköp	0	24 606 350
Omklassificeringar	0	-76 048 564
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Not 8 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	28 224 000	28 224 000
	<b>28 224 000</b>	<b>28 224 000</b>

**Not 9 Resultat från andelar i koncernföretag**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Erhållna utdelningar	0	0
Nedskrivningar	0	0
Likvidationsresultat	0	-30 885
	<b>0</b>	<b>-30 885</b>

**Not 10 Resultat från andelar i koncernföretag**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	0	25 000
Likvidation	0	-25 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>