

Årsredovisning för
Brf Heden 2 i Båstad
769641-0419

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12
Övriga noter	13
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Heden 2 i Båstad, 769641-0419 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Heden 2 i Båstad har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2022-03-28.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Hemmeslöv 10:215 som uppfördes 2022/2023.

Adresser: Krikonslingan 17 A-D, 19A-D & 21 A-E.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar, ohyra samt bostadsrättstillägget för samtliga lägenheter.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

<i>Antal</i>	<i>rok</i>	<i>yta, m²</i>
16	4	1248
14	3	952
6	2	330
6	1	204
42		2,734

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har ombesörjts av Interesta AB.

Föreningsfrågor

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 3 medlemmar och vid årets slut 53 medlemmar.

Överlåtelse

42 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 42 upplåtelse skett. Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift om högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med högst 1 % av prisbasbeloppet.

Styrelseledamöter

Styrelsen från extra föreningsstämman den 19 oktober 2023

Ritva Ailomaa	Ledamot
Kecka Wästfelt	Ledamot
Matts Stensson	Ledamot
Martin Cronholm	Ledamot
Peter Engström	Ledamot
Anders Hedlund	Suppleant

Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman den 8 Juni 2022

Mattias Strömberg	Ledamot
Fredrik Dahlström	Ledamot
Staffan Dahlström	Ledamot

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas av två styrelsemedlemmar i föreningen.

Revisorer

Ordinarie: Johan Larsson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Detta är den första verksamhetsberättelsen för föreningen Brf Heden 2 som består av 42 lägenheter fördelade på tre fastigheter. Bostadsbeståndet omfattar 16 fyror, 14 treor, 6 tvåor och 6 ettor. Av dessa är 34 lägenheter sålda till privatpersoner och 8 lägenheter ägs för närvarande av byggbolaget GBJ, avsedda för framtida försäljning. Detta ger en stabil och diversifierad inkomstkälla för föreningen.

Föreningen har totalt 45 parkeringsplatser, varav 16 är carportplatser och 29 är öppna platser. Dessutom finns installerat 4 laddboxar för elbilar, ett steg mot en mer hållbar och miljövänlig fastighet. En ytterligare del i denna satsning, är en solcellsanläggning som bidrar till föreningens gemensamma elförbrukning, minskar dess miljöpåverkan och energikostnader på lång sikt.

För att främja gemenskapen bland boende erbjuds en gemensamhetslokal, delad med grannföreningen Brf Heden 1. Där finns en lådcykelpool med två elcyklar tillgängliga för uthyrning, vilket underlättar för medlemmarna att utföra sina vardagssysslor på ett miljövänligt sätt.

Föreningen tillträdde fastigheten den 29 juni 2023. Den 19 oktober hölls en extra föreningsstämma och en ny styrelse utsågs. Därefter har 2 st protokollförda styrelsesammanträden under perioden 2023-10-19 till 2023-12-31 hållits. De första drygt två månadernas verksamhet för den nya styrelsen har präglats av en översyn av redan befintliga avtal med ett stort antal leverantörer av olika tjänster, varav en stor andel förfaller under första halvåret 2024. Utöver detta har styrelsen beslutat om att tidigareläggs den avgiftshöjning som ursprungligen var planerad att ske i juli 2024 till januari 2024. Det är efter detta styrelsens bedömning att några ytterligare avgiftshöjningar inte kommer att behövas under åtminstone perioden 2024-2026. I juni 2026 omförhandlas ett av föreningens tre lån och beroende på utfallet av denna, kommer styrelsen att utvärdera eventuella behov av ytterligare avgiftshöjningar.

Utöver ovannämnda, har styrelsen även initierat ett antal projekt med avsikt att anpassa våra fastigheter till medlemmarnas behov, bl a initiering av upphandling av markiser och/eller inglasning av balkonger, eventuell uppgradering av existerande laddboxplatser, uppfräschning av gemensamhetsytor och iordningställande av odlingsplats och växthus.

Uppllysning vid förlust

Föreningen har de första åren stora avskrivningar. För att säkerställa att föreningen kan finansiera sitt framtida underhåll amorterar föreningen på sina skulder samt att styrelsen löpande ser över avgiftsnivån. Nivån sätts efter löpande driftkostnader men även utifrån underhållsplanen för att säkerställa att medel finns för framtida underhåll.

Underhållsplanen är under uppförande och avsättning sker i enlighet med förslag från ekonomisk plan tills underhållsplan är helt fastställd.

Föreningen visar ett resultat om -435,869kr där avskrivningar ingår med -728,696kr. Avskrivning är en beräknad värdeminskning se not 7.

Det är inte ovanligt att nya föreningar visar ett negativt resultat på grund av höga avskrivningar. Viktigare är att föreningens kassaflöde är positivt i vårt fall +1,095,985kr, se kassaflödesanalys nedan.

Kassaflöde är skillnaden mellan periodens inbetalningar och utbetalningar.

Flerårsöversikt

	2023	2022/2022	2021/2022	Belopp i kr 2020/2021
Nettoomsättning	1,393,513			
Resultat efter finansiella poster	-435,869			
Soliditet, %	69.2	100		
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/m ²	1,345			
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	82			
Lån, kr/m ²	12,469			
Genomsnittlig skuldränta, %	4.44			
Räntekänslighet %	25			
Sparande per kr/m ²	E/T			
Energi kostnad kr/m ²	E/T			
Driftskostnad, kr/m ²	E/T			

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings och Värderingsprinciper.
Nyckeltal kan bli missvisande då de beräknas på helår men intäkter avser enbart 6 månader.

Eget kapital

	Insatskapital	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Vid årets början	2,630,000				2,630,000
Inbetalda insatser under året	79,025,000				79,025,000
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>					
Årets resultat				-435,869	-435,869
Vid årets slut	81,655,000	-	-	-435,869	81,219,131

I enlighet med stadgarna skall en avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen med antagen underhållsplan.

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Förslag till behandling av ansamlad förlust:	
årets förlust	-435,869
Totalt	-435,869
Behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	68,000
i ny räkning överförs	-503,869
Summa	-435,869

Föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-03-28- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Avgifter och hyror	3	1,393,513	-
Övriga rörelseintäkter		246,144	-
		<u>1,639,657</u>	<u>-</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-529,637	-
Administrationskostnader	5	-60,330	-
Avskrivningar av byggnader	7	-728,696	-
Rörelseresultat		<u>320,994</u>	<u>-</u>
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-756,863	-
Resultat efter finansiella poster		<u>-435,869</u>	<u>-</u>
Årets resultat		<u>-435,869</u>	<u>-</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	115,051,304	-
		<u>115,051,304</u>	<u>-</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>115,051,304</u>	<u>-</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1,264,599	-
Övriga fordringar		-	2,630,000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>21,245</u>	<u>-</u>
		<u>1,285,844</u>	<u>2,630,000</u>
Kassa och bank		<u>1,095,985</u>	<u>-</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2,381,829</u>	<u>2,630,000</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>117,433,133</u>	<u>2,630,000</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		81,655,000	2,630,000
		<u>81,655,000</u>	<u>2,630,000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		-435,869	-
		<u>-435,869</u>	<u>-</u>
Summa eget kapital		<u>81,219,131</u>	<u>2,630,000</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	33,747,800	-
		<u>33,747,800</u>	<u>-</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	9	341,760	-
Förskott från kunder		7,434	-
Leverantörsskulder		79,727	-
Övriga kortfristiga skulder		1,407,255	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		630,026	-
		<u>2,466,202</u>	<u>-</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>117,433,133</u>	<u>2,630,000</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-03-28- 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-435,869	
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		728,696	
		<u>292,827</u>	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		292,827	
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		1,344,156	-2,630,000
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		1,942,187	
Kassaflöde från den löpande verksamheten		3,579,170	-2,630,000
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-115,780,000	
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-115,780,000	
Finansieringsverksamheten			
Insatser och upplåtelseavgifter		79,025,000	2,630,000
Räntegaranti		182,255	
Upptagna lån		34,175,000	
Amortering av lån		-85,440	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		113,296,815	2,630,000
Årets kassaflöde		1,095,985	-
Likvida medel vid årets slut		1,095,985	-

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäkter

Intäkterna 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.

Materiella anläggningstillgångar

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 nyttjandeperiod tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
-Stommar och grund	120
-VA inkl stammar	50
-Värme inkl stammar	50
-EI inkl stammar	40
-Tak	35
-Fasad	40
-Fönster	40
-Dörrar	35
-Ventilation	20
-Hiss	20
-Balkonger	50
-Styr och övervakning	15
Markanläggningar	
-Carport	20
-Parkering	20
Installationer	
-Solceller	20

Tillkommande utgifter Komponentinledning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Fond för yttre underhåll

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

Not 2 Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning	Föreningens intäkter
Resultat efter finansiella poster	Föreningens resultat
Soliditet (%)	Eget kapital dividerat med tillgångar
Årsavgift per m ²	Årsavgifter bostäder dividerat med total bostadsyta i årsavgiften räknas bredband, el, värme och vatten in.
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	Omsättning dividerat med årsavgifter
Lån per m ²	Totala lån på balansdagen dividerat med total yta
Genomsnittlig skuldränta	Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder
Räntekänslighet	Hur mycket måste föreningen höja avgifterna om räntan på föreningens lån går upp med 1 procentenhet. Skulder till kreditinstitut dividerat årsavgifter.
Sparande per m ²	Årets resultat plus avskrivningar dividerat total yta
Energi kostnad per m ²	El, vatten och fjärrvärme dividerat med total yta
Driftskostnad per m ²	Årets driftskostnader dividerat med total yta
	I driftskostnad ingår el, värme, vatten, renhållning, försäkring, kabel-TV, internet, förbrukningsmaterial och fastighetsskötsel

Not 3 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-03-28- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	1,031,510	-
Hysesintäkter garage, parkeringsplatser	41,765	-
El	35,571	-
Vatten	115,679	-
Värme	124,397	-
Bredband	44,591	-
Summa	1,393,513	-

Not 4 Fastighetskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-03-28- 2022-12-31
<i>Driftskostnader</i>		
EI	177,339	-
Vatten	140,882	-
Renhållning	45,670	-
Försäkring	21,711	-
Internet	60,497	-
Fastighetsskötsel entreprenad	64,878	-
GoRide	11,712	-
Övriga fastighetskostnader	1,485	-
<i>Summa driftskostnader</i>	<u>524,174</u>	-
<i>Reparationer och underhåll</i>		
Löpande underhåll	5,463	-
<i>Summa reparationer och underhåll</i>	<u>5,463</u>	-
Summa	<u>529,637</u>	-

Not 5 Administrationskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-03-28- 2022-12-31
Ekonomisk förvaltning	16,250	-
Revision, årsredovisning	8,750	-
Avgift vägförening	13,000	-
Förbrukningsinventarier	1,135	-
Övriga förvaltningskostnader	1,770	-
Pantsättningsavgift	19,425	-
Summa	<u>60,330</u>	-

Not 6 Anställda och personalkostnader

Löner och andra ersättningar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-03-28- 2022-12-31

Inga löner eller arvoden har betalats ut under året.

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Nyanskaffningar	87,280,000	
-Mark	28,500,000	-
Vid årets slut	115,780,000	-
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Årets avskrivning	-728,696	-
Utgående ackumulerande avskrivningar	-728,696	-
Redovisat värde vid årets slut	115,051,304	-
<i>Taxeringsvärden</i>		
Byggnader	16,400,000	
Mark	12,800,000	
Summa taxeringsvärden	29,200,000	

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets slut		
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets slut		
Redovisat värde vid årets slut		

Not 9 Långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut

<i>Kreditinstitut</i>	<i>Ränta</i>	<i>Bundet t.o.m</i>	<i>Belopp 2023-12-31</i>	<i>Belopp 2022-12-31</i>
Swedbank	4.77%	2026-06-17	11,363,186	
Swedbank	4.54%	2027-06-23	11,363,187	
Swedbank	4.37%	2028-06-23	11,363,187	
			34,089,560	
Kortfristig del av långfristig skuld			341,760	-

Lån med vilkorsändringsdag under nästkommande år klassificeras som kortfristig skuld.

Not 10 Övriga noter

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Pantbrev i fastigheten Båstad Hemmeslöv 10:215	34,175,000	
Summa ställda säkerheter	34,175,000	

Underskrifter

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ritva Ailomaa

Kecka Wästfelt

Matts Stensson

Martin Cronholm

Peter Engström

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Johan Larsson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Heden 2 i Båstad

Organisationsnummer 769641-0419

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Heden 2 i Båstad för räkenskapsåret 2023.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen.

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Jönköping, dag som framgår av min elektroniska underskrift

Johan Larsson
Revisor

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 15 pages before this page
Dokumentet inneholder 15 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 15 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 15 sider før denne side

Detta dokument innehåller 15 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende