

Årsredovisning

för

Brf Terrasshusen i Trelleborg

769639-0686

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Terrasshusen i Trelleborg 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

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder samt lokaler åt medlemmar för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos bolagsverket 2020-09-26. Stadgarna uppdaterades 2021-09-22.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta förening.

Föreningen har ingen upprättad undehållsplan.

Den 2023-12-31 var medlemsantalet 95 stycken.

Inflytt skedde under juni månad.

Föreningen har sitt säte i Trelleborg.

Styrelsen

Ordförande	Christer Andersson
Ledamot	Joakim Lindahl
Ledamot	Zarah Hasselrot

Valda vid extra stämma 17 januari 2024

Ordförande	Jonas Hellström
Ledamot	Ali Ahmed
Ledamot	Berat Haxhiu
Ledamot	Felicia Ilievska, avgått under 2024
Ledamot	Ervin Omerovic, avgått under 2024

Suppleant	Filip Damevski
Suppleant	Adam Dimoski
Suppleant	Charlie Ljungdahl, avgått under 2024

Revisor	LR Revision & Redovisning Örebro/Vingåker AB, Jens Forneng
---------	--

Föreningen firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsen ledamöter- två i förening. Styrelsen har hållit i fem (sju) protokollförda möten, en ordinarie föreningsstämma samt en extra stämma.

Fastigheter

Fastighetsbeteckning:	Trelleborg Spaljén 1
Adress:	Havrejordsvägen 1, Högalidsvägen 53A-H, 53J, 55A-H, 55J
Total boyta:	3 736m ²
Byggår:	2021/2023
Lägenhetsfördelning:	65 lägenheter fördelade på fyra flerfamiljshus i 3-5 våningar i anslutning till varandra. 1 lokal på 68 m ²
Mark:	Äganderätt

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inflyttning skedde i juli. Ny styrelse valdes först under början av 2024.

Lånen omsättes till slutliga först i september. Det har inneburit högre ränteutgifter, och dessa har bokförts som en fordran.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022
Nettoomsättning	2 195	0
Resultat efter finansiella poster	-635	-6
Soliditet (%)	64	0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 090	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	13 609	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 857	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	26	0
Räntekänslighet	26	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	110	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	92	0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Vissa nyckeltal är missvisande då inflytt skedde i juli och verksamheten bara bedrivits i 6 månader.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång			-33 950	-5 889	-39 839
Inbetalt under året	93 625 000	1 278 700			94 903 700
Disposition av föregående års resultat:			-5 889	5 889	0
Årets resultat				-634 573	-634 573
Belopp vid årets utgång	93 625 000	1 278 700	-39 839	-634 573	94 229 288

Uppllysning vid förlust

Föreningen har ej tagit ut tillräckligt med avgifter som täcker avskrivningarna på fastigheten. Föreningen har under kommande år höjt avgifterna som en åtgärd för att finansiera föreningens framtida ekonomiska åtaganden, samt förhandlat om lånen och placerat dom i en annan bank.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-39 839
årets förlust	-634 573
	-674 412
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll för 6 mån	93 400
i ny räkning överföres	-767 812
	-674 412

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
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2, 3	2 195 141	0
Övriga intäkter	4	136 100	0
		2 331 241	0
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	5	-678 449	0
Övriga kostnader	6	-193 181	-5 889
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-730 427	0
		-1 602 057	-5 889
Rörelseresultat		729 184	-5 889
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		27 000	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 390 757	0
		-1 363 757	0
Resultat efter finansiella poster		-634 573	-5 889
Resultat före skatt		-634 573	-5 889
Årets resultat		-634 573	-5 889

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	145 821 273	11 930 360
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	0	77 025 500
		145 821 273	88 955 860
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	9	0	10 780 250
		0	10 780 250
Summa anläggningstillgångar		145 821 273	99 736 110
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		610	0
Övriga fordringar		613 211	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		27 597	0
		641 418	0
Kassa och bank		262 130	117 908
Summa omsättningstillgångar		903 548	117 908
SUMMA TILLGÅNGAR		146 724 821	99 854 018

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		93 625 000	0
Upplåtelseavgifter		1 278 700	0
		94 903 700	0
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-39 839	-33 950
Årets resultat		-634 573	-5 889
		-674 412	-39 839
Summa eget kapital		94 229 288	-39 839
Långfristiga skulder			
Byggnadskreditiv		0	74 451 835
Skulder till kreditinstitut	10, 11, 12	51 249 275	0
Summa långfristiga skulder		51 249 275	74 451 835
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	10, 11, 12	518 980	0
Förskott från kunder		30 000	6 500 000
Leverantörsskulder		93 616	0
Skulder till koncernföretag		0	8 061 772
Aktuella skatteskulder		7 870	0
Övriga skulder		140 804	10 880 250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	454 988	0
Summa kortfristiga skulder		1 246 258	25 442 022
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		146 724 821	99 854 018

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-634 573	-5 889
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		730 427	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		95 854	-5 889
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-610	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-640 808	5 080 000
Förändring av leverantörsskulder		93 616	0
Förändring av kortfristiga skulder		-24 808 360	19 608 322
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-25 260 308	24 682 433
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-46 815 590	-88 955 860
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		0	-10 780 250
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-46 815 590	-99 736 110
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån/byggnadskreditiv		51 898 000	74 451 835
Återbetalning av byggnadskreditiv/amortering av lån		-74 581 580	0
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter		94 903 700	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		72 220 120	74 451 835
Årets kassaflöde		144 222	-601 842
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		117 908	719 750
Likvida medel vid årets slut		262 130	117 908

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 avskrivningsår tillämpas:

Stomme, grund och stomkompletteringar	100
Stammar, värme	50
El	40
Fasad	50
Fönster	50
Yttertak	40
Ventilation	25
Styr och övervakning	25
Lägenhetsdörrar	25
Medlemsansvar inne i lgh	100

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äktä 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 tas 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

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 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.

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren

	2023	2022
Årsavgifter	2 036 945	0
Lokaler	51 767	0
Bilplatser	106 535	0
Öres- och kronutjämning	-106	0
	2 195 141	0

Not 3 Årsavgifternas fördelning

	2023	2022
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Månadsavgifter	1 782 687	0
El	121 761	0
Vatten	132 497	0
	2 036 945	0

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Försäkringsersättningar	6 100	0
Övriga rörelseintäkter	130 000	0
	136 100	0

Not 5 Driftskostnader

	2023	2022
El	137 537	0
Värme	154 296	0
Vatten och avlopp	117 685	0
Renhållning	64 664	0
Fastighetsskötsel Städexperten	112 692	0
Reparation och underhåll av fastighet	18 269	0
Hisskostnader	26 772	0
Snöröjning	9 481	0
Fastighetsförsäkring	27 598	0
Förbrukningsinventarier	1 586	0
Fastighetsskatt	7 870	0
	678 450	0

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	14 260	0
Representation	0	3 450
Redovisningstjänster	42 971	0
Bankkostnader	1 691	2 439
Övriga externa tjänster	134 260	0
	193 182	5 889

Not 7 Byggnader och mark

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	11 930 360	0
Inköp	134 621 340	11 930 360
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	146 551 700	11 930 360
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-730 427	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-730 427	0
Utgående redovisat värde	145 821 273	11 930 360

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	77 025 500	77 025 500
Omklassificeringar	-77 025 500	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	77 025 500
Utgående redovisat värde	0	77 025 500

Not 9 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 780 250	10 780 250
Omklassificering	-10 780 250	0
	0	10 780 250

Not 10 Skulder som avser flera poster

Föreningens banklån om 51 768 255 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	51 249 275	0
	51 249 275	0
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	518 980	74 451 835
	518 980	74 451 835

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	5,217	Rörligt	17 254 755	0
Stadshypotek	5,217	Rörligt	17 256 750	0
Stadshypotek	5,217	Rörligt	17 256 750	0
Byggnadskreditiv			0	74 451 835
			51 768 255	74 451 835
Skuld efter 5 år			49 173 355	74 451 835

Föreningen har under 2024 flyttat samtliga lån till Danske Bank.

Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	51 898 000	51 898 000
	51 898 000	51 898 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	21 897	
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	100 199	0
Förutbetalda intäkter	332 892	0
	454 988	0

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har höjt årsavgiften med 4% från och med 1 januari 2024.
Under 2024 har föreningen valt att flytta lånen till Danske Bank.

Underskrifter

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jonas Hellström
Ordförande

Ahmed Ali

Berat Haxhiu

Adam Dimoski
i egenskap av suppleant

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

LR Revision & Redovsning i Örebro/Vingåker AB

Jens Forneng
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 17 juni 2024



Brf Terrasshusen i Trelleborg ÅR
20230101-20231231 uppdaterad med
namn.pdf

(112669 byte)
SHA-512: 2de73fd83aaa885355c8ecb004bef1c85b451
d3da96b2af6d82ec30ef1bf5a7179f96a58529da84f3da
a93f52e77b48b418934fd749d4a4c24b805640d31749

Underskrifter

2024-06-13 14:08:20 (CET)



Adam Dimoski

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-06-12 21:18:30 (CET)



Ahmed Hussein Mohammed Ali

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-06-12 17:57:30 (CET)



Berat Haxhiu

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-06-12 17:43:57 (CET)



Gert Jonas Hellström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-06-17 08:18:28 (CET)



Jens Gunnar Forneng

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



ÅR för Brf Terrasshusen 2023

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

7086c871b6b7c5d22e629e070434f5b2a9fcc984399a21a30cab97f0bee03148fe2ba6eee52e2231bb827397e12776ab2c69a97214c351e2e95562ccec4d7f



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holiändargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.