

Årsredovisning för

Brf Södra Hamnkaptenen

769638-0745

Räkenskapsåret
2023-09-01 - 2024-08-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Södra Hamnkaptenen, 769638-0745 får härmed avge årsredovisning för 2023-09-01 - 2024-08-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2019. Föreningens stadgar registrerades 19 februari 2020. Granskad ekonomisk plan registrerades hos Bolagsverket 17 september 2021. Den 24 april 2023 tog bostadsrättsinnehavarna själva över och bildade styrelse för föreningen.

Styrelsen har sitt säte i Enköping.

Ordförande:

Tom Tornberg fr o m 240825
Erik Edeholm t o m 240824

Ordinarie ledamöter

Steven Ahonen
Erik Edeholm
Christian Engberg fr o m 240825
Henri Msafiri Mwenebato fr o m 240825
Wesley Galdino t o m 240824

Revisor

LR Revision och redovisning, Jens Forneng

Firmateckning

Firman tecknas förutom av styrelsen i dess helhet av styrelsens ledamöter två i förening.

Sammanträden

Styrelsen har under året haft ett protokollfört sammanträde.
Ingen ordinarie föreningsstämma har hållits. Extra föreningsstämma hölls 2024-08-25.

Förvaltning

Föreningen har anlitat FF Fastighetsservice AB att sköta den ekonomiska förvaltningen.

Försäkring

Föreningen är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Bredsand 1:351
Adress: Galeonsvägem
Byggår: 2021
Taxeringsvärde: 28 008 000
Antal bostäder: 7 st (parhus)
Total boyta: 1752 kvm
Fastighetens areal: 5574 kvm

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets utgång 23 medlemmar. Under året har ingen överlåtelse skett.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har styrelsen arbetat för att anmärkningar från slutbesiktning och genomförd garantibesiktning ska genomföras. Mycket av tiden har gått åt till att sammanställa vad som behövs göras efter vårt gemensamma övertagande av föreningen från tidigare styrelse som suttit under byggfasen. Ekonomin har varit väldigt stabil då finansieringen har fortsatt vara bunden till en låg ränta.

Efter extrastämman den 25/8 och räkenskapsårets slut så har vi fått igång arbetet med garantiåtgärder. Pumphuset har återställts till stora delar efter att taket inte hade färdigställts. Budgetarbete och styrelsemöten har tagit fart och föreningens lån läggs om från 28/10 vilket innebär att vi anpassar oss till en ny ekonomisk verklighet.

Flerårsöversikt

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning	874 512	874 512	780 768	
Resultat efter finansiella poster	-478 016	-257 736	-10 507 015	
Totala intäkter, per kvm*	499			
Soliditet, %	62	62	62	
Räntekänslighet %*	24			
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	417	417	366	
Årsavgifter/totala intäkter %*	84			
Skuldsättning	9 805	9 855	9 904	
Skuldsättning bostadsrättsyta*	9 805			
Sparande per kvm*	145			
Energikostnad*	109			

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning

(*Nya nyckeltal för räkenskapsåret året enligt ÅRL)

Nettoomsättning: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Förändring eget kapital

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Uppskrivnings- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Belopp vid årets början	28 970 000	10 516 260	-10 527 017	-257 736
Resultat disp enligt stämmobeslut			-257 735	257 736
Årets resultat				-478 016
Belopp vid årets slut	28 970 000	10 516 260	-10 784 752	-478 016

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-10 784 752
Årets resultat	-478 016
Totalt	-11 262 768
Styrelsen föreslår att	
Balanseras i ny räkning	-11 262 768
Summa	-11 262 768

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023/2024. Resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	874 512	874 512
Övriga rörelseintäkter		-	2 560
Summa rörelseintäkter		874 512	877 072
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-268 926	-84 084
Övriga externa kostnader		-78 941	-42 857
Avskrivningar		-732 303	-732 607
Summa rörelsekostnader		-1 080 170	-859 548
Rörelseresultat		-205 658	17 524
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande kostnader	5	-272 358	-275 260
Summa finansiella poster		-272 358	-275 260
Resultat efter finansiella poster		-478 016	-257 736
Årets resultat		-478 016	-257 736

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	44 566 697	45 299 000
Summa materiella anläggningstillgångar		44 566 697	45 299 000
Summa anläggningstillgångar		44 566 697	45 299 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		46 236	32 116
		46 236	32 116
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		895 280	753 114
Summa kassa och bank		895 280	753 114
Summa omsättningstillgångar		941 516	785 230
SUMMA TILLGÅNGAR		45 508 213	46 084 230

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		28 970 000	28 970 000
Uppskrivningsfond		10 516 260	10 516 260
Summa bundet eget kapital		39 486 260	39 486 260
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-10 784 752	-10 527 017
Årets resultat		-478 016	-257 736
Summa fritt eget kapital		-11 262 768	-10 784 753
Summa eget kapital		28 223 492	28 701 507
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	17 178 160	17 265 280
Leverantörsskulder		33 685	37 131
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		72 876	80 312
Summa kortfristiga skulder		17 284 721	17 382 723
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 508 213	46 084 230

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-09-01- 2024-08-31</i>	<i>2022-09-01- 2023-08-31</i>
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-205 658	17 524
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		732 303	732 607
		526 645	750 131
Erhållen ränta			
Erlagd ränta		-272 358	-275 260
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		254 287	474 871
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-14 120	-603 227
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-10 881	36 960
Kassaflöde från den löpande verksamheten		229 286	-91 396
Investeringsverksamheten			
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Finansieringsverksamheten			
Amortering av låneskulder		-87 120	-87 120
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-87 120	-87 120
Årets kassaflöde		142 166	-178 516
Likvida medel vid årets början		753 114	931 630
Likvida medel vid årets slut		895 280	753 114

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med förra året.

Värderingsprinciper m m

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

Finansiella instrument

Finansiella anläggningstillgångar har värderats till det lägsta anskaffningsvärdet och återanskaffningsvärdet enligt 11: och 27:e kapitlet.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Utgifter för nedmontering, bortforsling eller återställande av plats räknas inte in i anskaffningsvärdet för en materiell anläggningstillgång. I stället redovisas en avsättning successivt över tillgångens nyttjandeperiod.

Avskrivningar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprinciper har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Stomme och grund	100
Värme	50
Yttertak	40
El	50
Fasader	50
Fönster	50
Ventilation	25

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Årsavgifter bostäder	730 548	730 548
Vatten	144 000	144 000
Öresutjämning	-36	-36
Summa	874 512	874 512

I årsavgiften för medlemmar ingår endast medlemsavgiften som ska täcka föreningens driftskostnader och lån. Vatten debiteras med en schablonavgift om 1000 kr i månaden per bostadsrättslägenhet. El och värme bekostas av medlemmarna själva och ingår inte i avgiften.

Not 3 Anställda och personalkostnader

Bolaget har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

Not 4 Driftskostnader

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Reparation & underhåll	6 188	
Vatten	190 266	31 321
Snöröjning	2 461	
Försäkringspremier	55 262	51 963
Övriga Driftkostnader	14 749	800
Summa	268 926	84 084

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Räntekostnader, övriga	272 358	275 260
Summa	272 358	275 260

Not 6 Byggnader och mark

	2024-08-31	2023-08-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	46 365 000	46 365 000
-Nyanskaffningar		-
Vid årets slut	46 365 000	46 365 000
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-1 066 000	-333 393
-Årets avskrivning	-732 303	-732 607
Vid årets slut	-1 798 303	-1 066 000
Redovisat värde vid årets slut	44 566 697	45 299 000

Bokfört värde byggnader	33 222 725	33 903 712
Bokfört värde mark	6 357 771	6 357 771
Bokfört värde uppskrivning byggnader	4 986 201	5 037 517
Redovisat värde vid årets slut	44 566 697	45 299 000

Not 7 Långfristiga skulder

	<i>löptid</i>	<i>ränta</i>	2024-08-31	2023-08-31
SEB 46165918	2024-10-28	1,59%	17 178 160	17 265 280
			17 178 160	17 265 280
Nästa års amortering beräknas uppgå till			87 120	87 120
Nästa års låneomsättning exkl. amortering			17 091 040	17 178 160
			17 178 160	17 265 280

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsinteckningar	25 500 000	25 500 000

Underskrifter

Enköping (datum enligt digital signatur)

Tom Tornberg
Styrelseordförande

Steven Ahonen
Styrelseledamot

Christian Engberg
Styrelseledamot

Erik Edeholm
Styrelseledamot

Henri Msafiri Mwenebato
Styrelseledamot

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

LR Revision och redovisning, Jens Forneng
Auktoriserad revisor