

Årsredovisning för  
**BRF Kuggåsstrand**  
769641-2159

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

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

|                        |      |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 1-3  |
| Resultaträkning        | 4    |
| Balansräkning          | 5-6  |
| Kassaflödesanalys      | 7    |
| Noter                  | 8-11 |
| Övriga noter           | 12   |
| Underskrifter          | 12   |

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Kuggåsstrand, 769641-2159 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Kuggåsstrand är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen och 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 2022-05-12 och ekonomisk plan registrerades 2023-06-14.

### Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Mönsterås Skänken 1-7 byggnaderna uppfördes 2022/2023.

Adresser: Kuggåsstrand 2, 4, 6, 8, 10, 12, 16, 18, 20, 22, 24 & 26, Sjöfartsvägen 11, 13 & 15

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Försäkringen om fattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar, ohyra samt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

| Antal     | rok | yta, m <sup>2</sup> |
|-----------|-----|---------------------|
| 10        | 4   | 740                 |
| 5         | 2   | 275                 |
| <b>15</b> |     | <b>1,015</b>        |

### Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har ombesörjts av Interesta AB.

### Föreningsfrågor

#### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 12 medlemmar.

#### Överlåtelser

15 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 15 upplåtelse skett. Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köpare en överlåtelseavgift om högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med högst 1 % av prisbasbeloppet.



## Flerårsöversikt

|   | 2023     | 2022/2022 | 2021/2022 | Belopp i kr<br>2020/2021 |
|---|----------|-----------|-----------|--------------------------|
| Nettoomsättning                                 | 557,643  |           |           |                          |
| Resultat efter finansiella poster               | -221,803 |           |           |                          |
| Soliditet, %                                    | 58.5     | 100       |           |                          |
| Årsavgiftsnivå bostäder, kr/m <sup>2</sup>      | 549      |           |           |                          |
| Årsavgifterns andel av totala rörelseintäkter % | 88       |           |           |                          |
| Lån, kr/m <sup>2</sup>                          | 13,965   |           |           |                          |
| Genomsnittlig skuldränta, %                     | 3.91     |           |           |                          |
| Räntekänslighet %                               | 25       |           |           |                          |
| Sparande per kr/m <sup>2</sup>                  | 27       |           |           |                          |
| Energi kostnad kr/m <sup>2</sup>                | 128      |           |           |                          |
| Driftskostnad, kr/m <sup>2</sup>                | 210      |           |           |                          |

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings och Värderingsprinciper.

2023 ej helår, avser ca 6 månader vilket gör att vissa nyckeltal blir missvisande.

## Eget kapital

|  | Insatskapital     | Fond yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt eget<br>kapital |
|--|-------------------|-------------------------|------------------------|-------------------|------------------------|
| Vid årets början                       | 590,000           |                         |                        |                   | 590,000                |
| Inbetalda insatser under året          | 24,210,000        |                         |                        |                   | 24,210,000             |
| <i>Disposition enl årsstämmobeslut</i> |                   |                         |                        |                   |                        |
| Underhållsfond, avsättning             |                   | 25,000                  | -25,000                |                   |                        |
| Årets resultat                         |                   |                         |                        | -221,803          | -221,803               |
| <b>Vid årets slut</b>                  | <b>24,800,000</b> | <b>25,000</b>           | <b>-25,000</b>         | <b>-221,803</b>   | <b>24,578,197</b>      |

Inom föreningen skall det bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättning till fonden för yttre underhåll skall ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 5.

Avsättningen avser enbart sex månader.

## Resultatdisposition

|   | Belopp i kr     |
|---|-----------------|
| <b>Förslag till behandling av ansamlad förlust:</b> |                 |
| Ansamlad förlust                                    | -25,000         |
| årets förlust                                       | -221,803        |
| <b>Totalt</b>                                       | <b>-246,803</b> |
| <br>  |                 |
| Behandlas så att                                    |                 |
| Avsättning till yttre underhållsfond                | -25,000         |
| i ny räkning överförs                               | -221,803        |
| <b>Summa</b>  | <b>-246,803</b> |

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-<br/>2023-12-31</i> | <i>2022-05-12-<br/>2022-12-31</i> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                   |            |                                   |                                   |
| Avgifter                                 | 3          | 557,643                           | -                                 |
| Övriga rörelseintäkter                   |            | 75,236                            | -                                 |
|  |            | <u>632,879</u>                    | -                                 |
| <b>Rörelsens kostnader</b>               |            |                                   |                                   |
| Fastighetskostnader                      | 4          | -212,736                          | -                                 |
| Administrationskostnader                 | 5          | -24,219                           | -                                 |
| Avskrivningar av byggnader               | 7          | -241,070                          | -                                 |
| Avskrivning markanläggning               |            | -8,250                            | -                                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                   |            | <u>146,604</u>                    | -                                 |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>  |            |                                   |                                   |
| Räntekostnader                           |            | -368,407                          | -                                 |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b> |            | <u>-221,803</u>                   | -                                 |
| <b>Årets resultat</b>                    |            | <u>-221,803</u>                   | -                                 |

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                           | 7          | 38,710,680        | -                 |
|  |            | 38,710,680        | -                 |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |            | 38,710,680        | -                 |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |            |                   |                   |
| Kundfordringar                               |            | 2,922,065         | -                 |
| Övriga fordringar                            |            | -                 | 590,000           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |            | 14,605            | -                 |
|  |            | 2,936,670         | 590,000           |
| <b>Kassa och bank</b>                        |            | 338,776           | -                 |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |            | 3,275,446         | 590,000           |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |            | 41,986,126        | 590,000           |

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-----|------------|------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |            |            |
| <i>Eget kapital</i>                          |     |            |            |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |            |            |
| Inbetalda insatser                           |     | 24,800,000 | 590,000    |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 25,000     | -          |
|  |     | 24,825,000 | 590,000    |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |            |            |
| Balanserad vinst eller förlust               |     | -25,000    | -          |
| Årets resultat                               |     | -221,803   | -          |
|  |     | -246,803   | -          |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | 24,578,197 | 590,000    |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  | 8   |            |            |
| Övriga skulder till kreditinstitut           |     | 14,032,370 | -          |
|  |     | 14,032,370 | -          |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |            |            |
| Kortfristiga skulder till kreditinstitut     | 8   | 142,104    | -          |
| Leverantörsskulder                           |     | 13,629     | -          |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 2,916,352  | -          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 303,474    | -          |
|  |     | 3,375,559  | -          |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | 41,986,126 | 590,000    |

## Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i>  | <i>Not</i> | 2023-01-01-<br>2023-12-31 | 2022-05-12-<br>2022-12-31 |
|---|------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |            |                           |                           |
| Resultat efter finansiella poster   |            | -221,803                  |                           |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m                            |            | 249,320                   |                           |
|   |            | <u>27,517</u>             |                           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> |            | <u>27,517</u>             |                           |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |            |                           |                           |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar  |            | -2,346,670                | -590,000                  |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder   |            | 3,233,455                 |                           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |            | <u>914,302</u>            | <u>-590,000</u>           |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |            |                           |                           |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar   |            | -38,960,000               |                           |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |            | <u>-38,960,000</u>        |                           |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |            |                           |                           |
| Insatser och upplåtelseavgifter   |            | 24,210,000                | 590,000                   |
| Upptagna lån  |            | 14,210,000                |                           |
| Amortering av lån   |            | -35,526                   |                           |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |            | <u>38,384,474</u>         | <u>590,000</u>            |
| <b>Årets kassaflöde</b>   |            | <u>338,776</u>            | -                         |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   |            | <u>338,776</u>            | -                         |



## 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 förgående 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  |
| -El inkl stammar      | 40  |
| -Tak, plåt            | 35  |
| -Fasad                | 40  |
| -Fönster              | 40  |
| -Dörrar               | 35  |
| -Ventilation          | 20  |
| <br>                  |     |
| Markanläggningar      |     |
| -Parkering            | 20  |

### **Tillkommande uppgifter** **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, utträngas 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 <sup>2</sup>                        | Årsavgifter bostäder dividerat med total bostadsyta<br>i årsavgiften räknas el, värme och vatten in  |
| Årsavgifternas andel av<br>totala rörelseintäkter % | Omsättning dividerat med årsavgifter   |
| Lån per m <sup>2</sup>                              | 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<br>går upp med 1 procentenhet. Skulder till kreditinstitut dividerat årsavgifter.                           |
| Sparande per m <sup>2</sup>                         | Årets resultat plus avskrivningar dividerat total yta.   |
| Energi kostnad per m <sup>2</sup>                   | El, vatten och fjärrvärme dividerat med total yta  |
| Driftskostnad per m <sup>2</sup>                    | Årets driftskostnader dividerat med total yta<br>I driftskostnad ingår el, värme, vatten, renhållning, försäkring, kabel-TV,<br>internet, förbrukningsmaterial och fastighetsskötsel |

### **Not 3 Nettoomsättning**

|                      | 2023-01-01-<br>2023-12-31 | 2022-05-12-<br>2022-12-31 |
|----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder | 489,335                   | -                         |
| El                   | 11,426                    | -                         |
| Värme                | 56,882                    | -                         |
| <b>Summa</b>         | <b>557,643</b>            | -                         |

I årsavgiften ingår ej el, vatten och värme

#### Not 4 Fastighetskostnader

|                               | 2023-01-01-<br>2023-12-31 | 2022-05-12-<br>2022-12-31 |
|-------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <i>Driftskostnader</i>        |                           |                           |
| El                            | 71,862                    | -                         |
| Värme                         | 44,728                    | -                         |
| Vatten                        | 12,956                    | -                         |
| Renhållning                   | 2,613                     | -                         |
| Försäkring                    | 15,568                    | -                         |
| Internet                      | 13,200                    | -                         |
| Fastighetsskötsel entreprenad | 36,968                    | -                         |
| Sophämtning                   | 14,841                    | -                         |
| <i>Summa driftskostnader</i>  | <u>212,736</u>            | <u>-</u>                  |
| <br>                          |                           |                           |
| <b>Summa</b>                  | <b><u>212,736</u></b>     | <b><u>-</u></b>           |

#### Not 5 Administrationskostnader

|                              | 2023-01-01-<br>2023-12-31 | 2022-05-12-<br>2022-12-31 |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Ekonomisk förvaltning        | 9,375                     | -                         |
| Revision, årsredovisning     | 10,000                    | -                         |
| Övriga förvaltningskostnader | 3,794                     | -                         |
| Pantsättningsavgift          | 1,050                     | -                         |
| <b>Summa</b>                 | <b><u>24,219</u></b>      | <b><u>-</u></b>           |

#### Not 6 Anställda och personalkostnader

##### Löner och andra ersättningar

|  | 2023-01-01-<br>2023-12-31 | 2022-05-12-<br>2022-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
|--|---------------------------|---------------------------|

Föreningen har inte haft några anställda

### Not 7 Byggnader och mark

|  | 2023-12-31        | 2022-12-31 |
|--|-------------------|------------|
| <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i> |                   |            |
| -Nyanskaffningar                       | 32,057,638        |            |
| Mark                                   | 6,902,362         | -          |
| Vid årets slut                         | 38,960,000        | -          |
| <i>Ackumulerade avskrivningar</i>      |                   |            |
| -Årets avskrivning                     | -249,320          | -          |
| Utgående ackumulerande avskrivningar   | -249,320          | -          |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>  | <b>38,710,680</b> | <b>-</b>   |
| <i>Taxeringsvärden</i>                 |                   |            |
| Byggnader                              | 6,479,000         |            |
| Mark                                   | 1,395,000         |            |
| Summa taxeringsvärden                  | 7,874,000         |            |

### Not 8 Långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut

| Kreditinstitut                       | Ränta | Bundet t.o.m | Belopp 2023-12-31 | Belopp 2022-12-31 |
|--------------------------------------|-------|--------------|-------------------|-------------------|
| Swedbank                             | 5.05% | 2028-09-15   | 7,087,237         |                   |
| Swedbank                             | 5.20% | 2025-09-15   | 7,087,237         |                   |
|                                      |       |              | <b>14,174,474</b> |                   |
| Kortfristig del av långfristig skuld |       |              | 142,104           | -                 |

Lån med vilkorsändringsdag under nästkommande år klassificeras som kortfristig skuld.

## Not 9 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 Mönsterås Skänken 1-7   | 14,210,000        |            |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>  | <b>14,210,000</b> |            |

### Underskrifter

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Kenneth Olausson

Elinor Petersson

Britt-Marie Domeij

Torbjörn Uddén

Gunnel Johansson

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

Kenneth Rehnqvist  
Godkänd Revisor