

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Aranäs 1
769610-3436
Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Aranäs 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Marken innehas i äganderätt.

Föreningen äger fastigheten Aranäs 1 i Kungsbäcks kommun. Föreningens fastighet består av en huskropp i fyra plan innehållande nio lägenheter och tre lokaler, samtliga upplåtna med bostadsrätt. Fastigheten består av 12 bostadsrätter. Föreningens totala lägenhetsarea är 895 kvm, bestående av 662 kvm boyta och 233 kvm lokalyta. Byggnadsår är 2005.

Lägenhetsfördelning:

3 st 2,5 rum och kök
3 st 3 rum och kök
3 st 3,5 rum och kök
3 st lokaler

Föreningens fastighet är uppförd under 2005.

Energideklaration är utförd under hösten 2021 till en kostnad om ca 6 tkr.

OVK, obligatorisk ventilationskontroll, är utförd under 2021 och avvikelser är korrigerade.

Underhållsplan upprättades 2022 och den uppskattade kostnaden för kommande 10 år är 643 tkr.

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs. fr o m 2012, med minst 0,15% av fastighetens taxeringsvärde eller det högre belopp som behövs enligt underhållsplan. Tidigare gällde 0,3% av anskaffningskostnaden för föreningens fastighet motsvarande 84 000 kr.

Fonderade medel redovisas under bundet eget kapital.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning har under 2021 tecknats med God ekonomi i Kungsbäcks AB.

Fastighetsskatt

Fastigheten färdigställdes 2005 och har deklarerats som färdigställd hos Skatteverket. Fastigheten har åsatts värdeår 2005. Föreningens fastighet (bostadsdelen) har enligt gällande lag om fastighetsskatt varit befriad till 50% från fastighetsskatt under åren 2011-2015. Därefter är fastigheten (bostadsdelen) beskattad med full fastighetsavgift från 2016. Reservationer för ändringar i skattelagsstiftningen om fastighetsskatt och andra ändringar som påverkar fastighetsskatten, t ex förändrade taxeringsvärden. För 2022, var denna 100% av 1 589 kr/lgh och för 2023, 100% av 1 630 kr/lgh.

Föreningen har sitt säte i Kungsbacka.

Medlemsinformation

Samtliga bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 2 (2) överlåtelse skett.

Förändringar i medlemsantalet

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	15	15
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	2	2
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	<u>2</u>	<u>2</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	15	15

En medlem äger två lokaler.

Antalet anställda

Föreningen har inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvode fastställda av föreningsstämman.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning

Jonas Strömberg	Ledamot	Ordförande
Eva-Lena Edelborg	Ledamot	
Pia Lovén	Ledamot	
Henrik Carlberg	Ledamot	
Niklas Verdin	Ledamot	

Föreningens firma tecknas av styrelsen, eller av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit fyra protokollförda sammanträden samt en ordinarie föreningsstämma.

Arvode samt övriga ersättningar till styrelsen har under året uppgått till 21 027 kr inklusive arbetsgivaravgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar.

Revisor

Henrik Ahlgren	Ordinarie
Baker Tilly Ahlgren & Co	

Föreningens stadgar

Förenings gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2017-10-02.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	804	804	804	804
Resultat efter finansiella poster	-177	-32	-110	-284
Soliditet (%)	65,8	65,6	65,4	65,4
Fond för yttre underhåll (tkr)	918	878	838	798
Bokfört värde per kvm totala ytan (kr)	27 700	27 965	28 231	28 496
Fastighetens belåningsgrad (%)	36	36	36	36
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	898	898	898	898
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 921	10 102	10 238	10 356
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 921	10 102	10 238	10 356
Sparande per kvm (kr/kvm)	72	229	142	81
Räntekänslighet (%)	11,0	11,2	11,4	11,5
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	239	230	208	170

Årsavgifter

Årsavgifterna för bostäder uppgår till 816 kr/kvm inkl värme och vatten.

Årsavgifterna för lokaler uppgår till 1 132 kr/kvm inkl värme, vatten och fastighetsskatt.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	9 527 125	8 378 668	878 304	-1 001 616	-32 257	17 750 224
Avsättning till fond för yttre underhåll			40 000	-40 000		0
Disposition av föregående års resultat:				-32 257	32 257	0
Årets resultat					-176 514	-176 514
Belopp vid årets utgång	9 527 125	8 378 668	918 304	-1 073 873	-176 514	17 573 710

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 073 874
årets förlust	-176 514
	-1 250 388

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	30 000
i ny räkning överföres	-1 280 388
	-1 250 388

Föreningens resultaträkning visar att föreningen går med ett bokföringsmässigt underskott. Detta beror till stor del på att samtliga avskrivningar av föreningens byggnad inte täcks av årsavgifterna. Avskrivningar är en bokföringsmässig justering av fastighetsvärdet som inte påverkar föreningens kassaflöde. Föreningens kassaflöde bedöms vara tillräckligt för att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	803 659	803 658
Övriga rörelseintäkter		0	10 328
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		803 659	813 986
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-511 492	-402 125
Övriga externa kostnader	4	-50 442	-54 055
Personalkostnader		-21 027	-21 027
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-237 317	-237 317
Summa rörelsekostnader		-820 278	-714 524
Rörelseresultat		-16 619	99 462
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 839	27 486
Räntekostnader och liknande resultatposter		-173 734	-159 205
Summa finansiella poster		-159 895	-131 719
Resultat efter finansiella poster		-176 514	-32 257
Resultat före skatt		-176 514	-32 257
Årets resultat		-176 514	-32 257

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	24 791 692	25 029 009
Summa materiella anläggningstillgångar		24 791 692	25 029 009
Summa anläggningstillgångar		24 791 692	25 029 009
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		54	675
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		14 390	13 518
Summa kortfristiga fordringar		14 444	14 193
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		300 000	300 000
Summa kortfristiga placeringar		300 000	300 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 617 826	1 702 218
Summa kassa och bank		1 617 826	1 702 218
Summa omsättningstillgångar		1 932 270	2 016 411
SUMMA TILLGÅNGAR		26 723 962	27 045 420

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatskapital

9 527 125

9 527 125

Upplåtelseavgifter

8 378 668

8 378 668

Fond för yttre underhåll

918 304

878 304

Summa bundet eget kapital

18 824 097

18 784 097

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 073 874

-1 001 616

Årets resultat

-176 514

-32 257

Summa fritt eget kapital

-1 250 388

-1 033 873

Summa eget kapital

17 573 709

17 750 224

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

6

8 648 821

8 929 459

Summa långfristiga skulder

8 648 821

8 929 459

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

230 772

112 320

Leverantörsskulder

42 211

13 659

Skatteskulder

94 491

93 492

Övriga skulder

16 538

22 871

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

117 420

123 395

Summa kortfristiga skulder

501 432

365 737

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

26 723 962

27 045 420

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-176 514	-32 257
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		237 317	237 317
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		60 803	205 060
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-251	931
Förändring av leverantörsskulder		28 552	12 409
Förändring av kortfristiga skulder		-14 612	7 832
Kassaflöde från den löpande verksamheten		74 492	226 232
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-162 186	-121 680
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-162 186	-121 680
Årets kassaflöde		-87 694	104 552
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 702 218	1 597 666
Likvida medel vid årets slut		1 614 524	1 702 218

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
-----------	--------

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.

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	20 000 000	20 000 000
	20 000 000	20 000 000

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	472 497	472 497
Årsavgifter lokaler	234 456	234 456
Årsavgifter, el, värme och vatten	35 932	35 932
Årsavgifter, fast skatt, värme och vatten	60 773	60 773
	803 658	803 658

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
El	49 792	50 076
Värme, fjärrvärme	124 298	113 890
Vatten och avlopp	43 055	42 122
Renhållning	14 147	13 400
Reparation och underhåll fastighet	149 440	63 238
Bevakning	11 589	14 595
Kommunal fastighetsavgift	47 430	47 061
Försäkringspremie	16 396	15 567
Tv och internet	7 419	18 713
Övriga kostnader	47 926	23 463
	511 492	402 125

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Revision	14 694	14 102
Ekonomisk förvaltning	31 600	27 630
Bankkostnader	2 043	2 174
Övriga kostnader	2 105	10 149
	50 442	54 055

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	27 817 284	27 817 284
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 817 284	27 817 284
Ingående avskrivningar	-2 788 275	-2 550 958
Årets avskrivningar	-237 317	-237 317
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 025 592	-2 788 275
Utgående redovisat värde	24 791 692	25 029 009

I ovanstående ingår bokfört anskaffningsvärde för mark 5 630 000 kr.

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek 633347	3,26	2025-02-01	1 141 332	1 168 832
Stadshypotek 639378	0,88	2025-12-30	1 445 005	1 456 940
Stadshypotek 675489	1,27	2026-06-01	2 737 425	2 765 618
Stadshypotek 773556	3,28	2027-06-01	2 295 057	2 316 639
Stadshypotek 904380	4,15	2028-12-01	1 260 774	1 333 750
				0
			8 879 593	9 041 779
Kortfristig del av långfristig skuld			230 772	112 320

Långfristiga skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen uppgår till 7 725 733 kr.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jonas Strömberg
Ordförande

Henrik Carlberg

Niklas Verdin

Eva-Lena Edelborg

Pia Lovén

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

Henrik Ahlgren
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

NIKLAS VERDIN (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: a3f77e10bfdeef[...]d943df8ff2f84

IP: 81.234.xxx.xxx

2025-03-19 12:04:59 UTC



Jonas Strömberg (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 2a2bda313d36a9[...]146357ad12109

IP: 83.185.xxx.xxx

2025-03-19 12:22:00 UTC



PIA LOVÉN (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 17101bf5c9cd6d[...]881cebef40fb2

IP: 217.20.xxx.xxx

2025-03-19 15:16:01 UTC



EVA-LENA EDELBORG (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: a9a7e78f97ede0[...]b43cd3c262a2b

IP: 193.142.xxx.xxx

2025-03-21 13:43:02 UTC



HENRIK CARLBERG (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: f578f04c46b37b[...]37c379b2426f6

IP: 92.35.xxx.xxx

2025-03-29 11:18:06 UTC



HENRIK AHLGREN (SSN-validerad)

Revisor

Serienummer: f8c9f299b73ef0[...]7608fac1c1adb

IP: 89.160.xxx.xxx

2025-03-29 11:26:32 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.