

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Furusand i Åhus

769639-7764

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

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

Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har slutfört byggnation av 28 bostadsrätter, fördelade på 7 huskroppar med vardera två våningar. Upplåtelse av och inflyttning i bostadsrättslägenheterna skedde främst under juli 2022. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Förenings fastigheten är Kristianstad Hagtornen 1.

Föreningens säte är Skåne län, Kristianstad kommun.

Styrelsen och övriga funktionärer

Valda t.o.m ordinarie årsstämma

Ordinarie styrelseledamöter

Jonny Åkerberg	2025
Kristina Gervide	2025
Mats Lorentzen	2025
Joel Linderöth	2025
Katarina Statham	2025

Styrelsesuppleanter

Anders Johansson	2025
Teresia Olsson	2025

Ordinarie revisor

Camilla Axelsson	c/o Baker Tilly	2025
------------------	-----------------	------

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst tre och högst sex ledamöter samt en och högst två suppleanter

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året haft 15 styrelsemöten.

Bostadsrättsföreningen har ingått entreprenadkontrakt med JSB Construction för att utföra byggnationen. Under våren reglerades avtal och i juni transaktioner med JSB som har slutfört arbetet med utestående besiktningspunkter från 2022 så som montage av överbleck på fönster. I samband med överenskommelsen erhöll föreningen en ersättning på 105 000 kr. JSB:s ansvar för entreprenaden i övrigt kvarstår oförändrat.

Vid ordinarie årsstämma i maj lämnade den tidigare byggande styrelsen över föreningen till medlemmarna som i egen regi bildade ny styrelse.

Styrelsen är medveten om och arbetar aktivt med den rådande politiska och finansiella situation som finns i samhället. Inflationen och ränte läge påverkar direkt föreningens ekonomi, varför styrelsen under sommaren inledde dialog med banken om föreningens lån.

Styrelsen beslutade i september att omförhandla och binda två av föreningens lån. Lånen har bundits med ny ränta på 2,95% i 3 år respektive 2,89% ränta i 4 år, vilket ger effekt direkt med säkrad kostnadsreducering på cirka 210 000 kr/år under kommande tre åren. Kostnaderna reducerades under 2024 med ca 60 000 kr under perioden september till och med december.

Styrelsen beslutade i september om oförändrade avgifter för 2025, dvs 0% höjning. Avgifter för 2026

har analyserats och förväntas vara oförändrade vilket bevakas löpande för beslut under hösten 2025.

Styrelsen har under året gått igenom planer och budget för kommande arbete med underhåll och investeringar för 2024 och 2025, vilka presenterades på informationsmötet i september. Arbetet med planerna sker löpande där Styrelsen har tagit beslut i prioriterade och viktiga frågor som rensning av hängrännor, inredning växthus, energideklaration och dörrstängare i gemensamma utrymme.

Trivsel och gemenskap är viktigt inom föreningen och tack vare den positiva ekonomiska utvecklingen har medel äntligen kunnat avsättas till Växthuset under 2024, samt att ytterligare 15 000 kr beslutats för 2025. En arbetsgrupp har inrett Växthuset på ett trevligt vis och flera aktiviteter har genomförts som till exempel invigning med korvgrillning, kräftskiva och julfirande med glögg & lussekatter.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Underhållsplanen med viktiga investeringar är fokus för att kortsiktigt säkra kvalitet inom föreningen. Arbetet med installation av ventilation i samtliga 28 förråd sker, tillsammans med plan att godkänna installation av vattenutkastare i varje lägenhet och el-uttag på terrasser.

Medlemsinformation

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 28 (24) stycken. Under året har överlåtelseavtal tecknats av fem ny röstberättigade medlemmar med säljaren Hyrboköping AB som sålt samtliga fem lägenheterna i den tidigare blockuthyrningen. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Totala antalet lägenheter är 28 st

Flerårsöversikt

	2024-12-31	2023-12-31	Belopp i kr 2022-12-31
Nettoomsättning	1 870 912	1 622 943	624 682
Resultat efter finansiella poster	-679 181	-798 080	-281 051
Balansomslutning	75 489 743	77 862 481	87 974 699
Soliditet %	65,6	64,4	57,9
Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt	866	751	
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkterna	93,5	93,3	
Skuldsättning per kvadratmeter	12 716	12 835	
Sparande per kvadratmeter	142	80	
Räntekänslighet	14,7	17,1	
Energikostnad per kvadratmeter	59	58	
Definitioner av nyckeltal: se not			

Omsättning 2022 är relaterad till att medlemmarna flyttat in i fastigheten juli 2022.

Nettoomsättningen har ökat jämfört med föregående år. Ökningen 2023 beror på att medlemmarna har betalat ett fullt år av medlemsavgifter. Med anledning av rådande omvärldsläge med höjda räntor, inflation och ökade kostnader har föreningen höjt avgifterna. Januari 2023 höjdes medlemsavgiften med 18% och i november 2023 gjordes ytterligare en höjning om 14%.

Eget kapital

	2024-12-31	2023-12-31
Specifikation av bundet och fritt eget kapital:		
Insatskapital	51 260 000	51 260 000
Totalt bundet eget kapital	51 260 000	51 260 000
Avsättning till yttre fond	-	-
Balanserat resultat	-1 079 132	-281 051
Årets resultat	-679 181	-798 081
Totalt fritt eget kapital	-1 758 313	-1 079 132
Totalt eget kapital	49 501 687	50 180 868

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-1 079 132
Årets resultat	-679 181
Totalt	-1 758 313
Disponeras för	
Balanseras i ny räkning	-1 758 313
Summa	-1 758 313

Föreningens redovisar ett negativ resultatt vilket är prognosticerat i den ekonomiska planen. De beror på att avskrivningarna är en bokföringsmässig kostnad och påverkar det redovisade resultatet men inte föreningens likviditet eller betalningsförmåga. Avgifterna är inte satta för att täcka avskrivningar, vilket medför att föreningen väntas redovisa ett årligt negativt resultat. Om man bortser från avskrivningar uppvisar föreningen ett positivt resultat om 287 035 kr.

Styrelsen kommer att upprätta en underhållsplan senast 5 år efter att föreningens hus är färdigbyggt och slutbesiktigat. Ingen avsättning till yttre fond görs.

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Nettoomsättning	2	1 870 912	1 622 943
Övriga rörelseintäkter	3	-	2 350
		<u>1 870 912</u>	<u>1 625 293</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-575 388	-417 068
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-966 216	-958 869
Övriga rörelsekostnader		<u>-10 995</u>	<u>-</u>
Rörelseresultat		<u>318 313</u>	<u>249 356</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter	4	2 076	3 425
Räntekostnader	5	<u>-999 570</u>	<u>-1 050 861</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-679 181</u>	<u>-798 080</u>
Årets resultat		<u>-679 181</u>	<u>-798 080</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	75 124 474	76 055 726
Inventarier	7	90 509	150 968
		75 214 983	76 206 694
Summa anläggningstillgångar		75 214 983	76 206 694
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		16 440	11 974
Övriga fordringar		427	800 809
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18 600	35 675
		35 467	848 458
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		239 293	807 329
		239 293	807 329
Summa omsättningstillgångar		274 760	1 655 787
SUMMA TILLGÅNGAR		75 489 743	77 862 481

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		51 260 000	51 260 000
		51 260 000	51 260 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 079 132	-281 051
Årets resultat		-679 181	-798 080
		-1 758 313	-1 079 131
Summa eget kapital		49 501 687	50 180 869
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	25 423 581	25 664 258
		25 423 581	25 664 258
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		262 552	262 552
Leverantörsskulder		66 652	1 460 494
Övriga skulder		-	10 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	235 271	284 308
		564 475	2 017 354
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		75 489 743	77 862 481

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster (not 4, 5)		-679 181	-798 080
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m			
Avskrivningar		977 211	958 869
		298 030	160 789
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		298 030	160 789
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		812 991	-127 816
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-1 452 881	-9 051 586
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-341 860	-9 018 613
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar			-96 087
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		14 500	
Kassaflöde från investeringsverksamheten		14 500	-96 087
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-240 677	-262 552
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-240 677	-262 552
Årets kassaflöde		-568 037	-9 377 252
Likvida medel vid årets början		807 330	10 184 581
Likvida medel vid årets slut		239 293	807 329

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Mark skrivs dock ej av. Avskrivning på byggnad är fördelat på komponenter.

	Antal år
Komponentindelning	
Grund, stomme, stomkompletteringar	125
VS	50
EI	40
Utvändig mark, asfalt	50
Fasad	50
Fönster	50
Yttertak	40
Ventilation	20
Rest	25
Inventarier	5

Skatter

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamhet som inte kan hänföras till byggnaden.

Förvärv av fastigheten har skett till underpris genom s.k. "paketering" via ett helägt dotterbolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket kan innebära att föreningen har en uppskjuten skatteskuld som realiseras vid försäljning av byggnaden. Då föreningen inte har till avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Medlemsavgifter inkl. parkering och bredband	1 854 581	1 622 943
Avgifter pantsättning	16 331	
Summa	1 870 912	1 622 943

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Övrigt		2 350
Summa		2 350

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Ränteintäkter	2 076	3 425
Summa	2 076	3 425

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader	-999 570	-1 050 861
Summa	-999 570	-1 050 861

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
-Ingående anskaffningsvärde	77 375 010	77 375 010
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	77 375 010	77 375 010
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Ingående avskrivningar	-1 319 284	-388 024
-Årets avskrivning	-931 252	-931 260
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 250 536	-1 319 284
Utgående redovisat värde	75 124 474	76 055 726

Föreningens fastighet är Kristianstad Hagtornen 1, i Kristianstad kommun.
Anskaffningsvärdet för mark uppgår till 13.150.373 kr.

Not 7 Inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
-Ingående anskaffningsvärde	186 077	89 990
Inköp		96 087
-Avyttringar och utrangeringar	-44 995	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	141 082	186 077
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Ingående avskrivningar	-35 109	-7 500
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	19 500	
-Årets avskrivning	-34 964	-27 609
	-50 573	-35 109
Redovisat värde vid årets slut	90 509	150 968

Not 8 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som förfaller inom 1 år	262 552	262 552
Skulder som förfaller inom 2 till 5 år	1 050 208	1 050 208
Skulder som förfaller efter 5 år	24 373 373	24 614 050

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda medlemsintäkter	154 524	154 526
Upplupna räntekostnader	6 899	43 541
Övriga upplupna kostnader	73 848	86 241
	235 271	284 308

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	26 259 000	26 259 000

Not 11 Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning:

Totala tillgångar

Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Underskrifter

Åhus

Jonny Åkerberg Datum
Styrelseordförande

Joel Linderoth Datum
Styrelseledamot

Kristina Gervide Datum
Styrelseledamot

Mats Lorentzen Datum
Styrelseledamot

Katarina Statham Datum
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Camilla Axelsson
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."

BENGT JOEL EDVIN LINDEROTH

Styrelseledamot

Serienummer: 5ac1dea3f8a8c0[...]07ce7148af40b

IP: 217.119.xxx.xxx

2025-02-24 14:30:01 UTC



Eva Kristina Gervide

Styrelseledamot

Serienummer: 4ea39a55a2002d[...]13b049c40f052

IP: 94.254.xxx.xxx

2025-02-24 15:00:37 UTC



MATS LORENTZEN

Styrelseledamot

Serienummer: 1a669836e37af4[...]5067efcf1563b

IP: 95.203.xxx.xxx

2025-02-24 15:00:45 UTC



JONNY ÅKERBERG

Styrelseledamot

Serienummer: 6d80b192d6969c[...]8a9978d6a5aab

IP: 90.233.xxx.xxx

2025-02-24 16:35:06 UTC



BRITA KATARINA STATHAM

Styrelseledamot

Serienummer: e793ff38078903[...]d64c39046044a

IP: 94.191.xxx.xxx

2025-02-25 10:53:44 UTC



CAMILLA AXELSSON

Revisor

Serienummer: 23240fc7fa6b8b[...]662b6f7c3ec08

IP: 37.123.xxx.xxx

2025-02-25 11:20:13 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.