

ÅRSREDOVISNING

RÄKENSKAPSÅRET 2024

Styrelsen för Brf Åhusvången 1 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 till 2024-12-31

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger föreningens byggnader och mark. Tillsammans med samtliga medlemmar i föreningen har Du ett ansvar att förvalta gemensamma boendemiljö som tillhör föreningen.

Föreningsstämman är föreningens högsta styrande organ, och varje medlem har stora möjligheter att påverka sitt boende.

Som ägare till en bostadsrätt har Du nyttjanderätt till Din bostad, vilken är obegränsad i tid. Man har också en vårdplikt, och ska på egen bekostnad hålla det inre i bostaden i gott skick. Föreningen ansvarar för ventilation, värmeledningar, VA-ledningar och den bärande konstruktionen, och här får Du som medlem inte göra ingrepp utan styrelsens skriftliga medgivande.

Tillsammans med Dina grannar har Du en fantastisk möjlighet att skapa ett trivsamt boende som inte bara är bra för Dig själv, utan som även med en god omvårdnad och förvaltning ökar i värde över tid.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

s. 2–8	Förvaltningsberättelse
s. 9	Förändringar i eget kapital och resultatdisposition
s. 10	Resultaträkning
s. 11-12	Balansräkning
s. 13	Kassaflödesanalys
s. 14-15	Noter
s. 16	Styrelsens signatur
Bilaga 1	Revisionsberättelse
Bilaga 2	Föreningens budget för kommande räkenskapsår
Bilaga 3	Om att bo i bostadsrättsförening

PH Konsult & Förvaltning AB arbetar på uppdrag åt bostadsrättsföreningar med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling



Konsult & Förvaltning
Allt inom fastigheter

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Stadgarna §1, Brf Åhusvången 1

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

Bostadsrättsföreningen registrerades	2016-11-04
Nuvarande ekonomisk plan registrerades	2022-09-01
Nuvarande stadgar registrerades	2024-06-03

Föreningen har sitt säte i Kristianstad kommun.

STYRELSE

Ordinarie ledamöter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bruno Einarson, ordförande	2025
Bengt Hilmersson	2025
Christian Gertzell	2025
Jonas Thomasson	2025
Lennart Martinsson	2025
Styrelsesuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma

Revisor	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anders von Scheele, Rävissor AB	2025

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Tore Jönsson	2025
Anna Bandling	2025

Föreningen tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av Bruno Einarsson och Christian Gertzell i förening.



FÖRSÄKRING

Föreningen har under verksamhetsåret varit försäkrade hos Trygg-Hansa.

FASTIGHET OCH ÄGANDE

Föreningen äger fastigheten Kristianstad Åhus 14:170

Romrussingatan 2-16 (jämma nummer)

Pistagegatan 1-17 (ojämna nummer)

Föreningens hus stod klara för inflyttning 2022.

LÄGENHETSFÖRDELNING

4 rok	10 st	1 225kvm
5 rok	7 st	1 120kvm
Totalt:	17 st	2 345 kvm

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2024 2st överlåtelser av bostadsrätt skett.

ANVÄNDNING // ÖVRIGA UTRYMMEN

Carport	Varje lägenhet har privat carport
Laddinfrastruktur	0 st
Total tomtarea	6 365 kvm
Total BOA (bostadsarea)	2 345 kvm

TAXERINGSPH

Årets taxeringsvärde	320 000 kr
Varav markvärde	- kr
Varav värde, bostäder	- kr

Fastigheter bebyggda senare än 2013 är skattebefriade i 15 år. Detta gäller dock endast taxeringsenhet mark och taxeringsenhet bostadsbyggnad. Brf Åhusvången 1 har värdeår 2022, och är således skattebefriat för inkomståren 2022-2037

Entreprenören har inte taxerat fastigheten efter färdigställande. Föreningen har därför skickat in en ansökan om omtaxering av densamma.



AVTAL OCH FÖRVALTNING AV FÖRENINGENS HUS OCH MARK

Ekonomisk förvaltning	PH Konsult & Förvaltning AB
Teknisk förvaltning (vicevärd // felanmälan)	PH Konsult & Förvaltning AB
Fastighetsskötsel (inre och yttre)	

Enligt stämmobeslut uppbär styrelsen en ersättning med ett prisbasbelopp att fördela inom sig såsom ersättning för sitt arbete med föreningens förvaltning. För föreningen tillkommer en kostnad för sociala avgifter.

TEKNISK FÖRVALTNING OCH REPARATIONER

Senast godkända OVK (bostäder)	2022
Energideklaration	2024
Radonmätning (långtidsmätning)	-

KOSTNADER REPARATIONER UNDER ÅRET

Löpande reparationer 18 754 kr

- Filmning, spolning och funktionskontroll i samband med besiktning

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar.

KOSTNADER UTFÖRT UNDERHÅLL UNDER ÅRET

Planerat underhåll 0 kr

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras till yttre fond. Planen omfattar inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens 50-åriga underhållsplan färdigställdes under hösten 2024



EKONOMISK FÖRVALTNING OCH STATISTIK

Föreningens räkenskapsår visar ett negativt resultat, -1 446 578kr. En stor del av föreningens negativa resultat består i avskrivningar, -1 129 323kr

Under 2023 gjordes en flerårsbudget, vilken föreningen följer utfallet mot. Till verksamhetsåret 2024 höjdes avgifterna 20%, och till 2025 görs ytterligare en höjning med 15%. Till 2026 prognostiserades en höjning på 10%, vilken ännu inte är beslutad. Den primära kostnadsökningen förorsakas primärt av ett fasträntelån på 3 år till en ränta på 4,05%, för vilken föreningen erhållit en räntekompensation på mellanskillnaden mot 2,25%.

Under året har föreningen haft extra ordinära kostnader för en särskild besiktning på 117 600kr och en energideklaration för att möjliggöra gröna lån för föreningens medlemmar, kostnad 20 200kr.

Budget för 2025 innehåller avskrivningar på föreningens tillgångar om -1 129 323kr.

Den löpande verksamhetens kassaflöde (före investeringar och planerat underhåll) budgeteras till 74 449kr. Budget visar en förlust om -1 068 623kr.

Den budgeterade förlusten förväntas inte påverka föreningens möjligheter att möta framtida förpliktelser. Förlusten uppstår huvudsakligen till följd av nu gällande regler för en bostadsrättsförening vid tillämpning av Bokföringsnämndens anvisningar avseende bokslutstyp K3

BELÅNING

Långivare	Omsättningsdag	Ränta	Kapitalskuld	Årlig amortering
Sparbanken Syd	2026-02-29	4,05%	28 224 000 kr	0
			28 224 000 kr	0



FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 182 610	984 871	246 425
Årsavgift, kr/kvm (lgh)	504	420	105
Andel årsavgift, % av nettoomsättning	100%	100%	100%
Uppvärmning, kr/kvm	-	-	-
Fastighetsel, kr/kvm	0	6	0
Vatten, kr/kvm	34	32	0
Energikostnad, kr/kvm	34	37	0
Sophantering, kr/kvm	22	11	0
Räntekostnad, kr/kvm	496	450	0
Ränteintäkt, kr/kvm	11	0	0
Driftskost. ex underhåll, kr/kvm	83	117	24
Taxeringsvärde, kr/kvm	136	136	136
Avskrivning, kr/kvm	482	460	121
Årets resultat, kr	-1 446 578	-1 453 849	-148 233
Årets kassaflöde, kr	-347 760	504 074	1 226 981
Total låneskuld, kr	28 224 000	28 224 000	37 089 377
Skuldsättning, kr/kvm	12 036	12 036	15 816
Nettoskuldsättning, kr/kvm	11 640	11 492	15 601
Räntekänslighet, %	24%	29%	0%
Kassabehållning, kr/kvm	396	544	215
Sparande, kr/kvm	-135	-160	58
Balansomslutning, kr	93 326 136	94 786 526	105 452 525
Likviditet, %	509%	720%	2%



SPARANDE:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

SKULDSÄTTNING:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

NETTOSKULDSÄTTNING:

Räntebärande skulder minus räntebärande tillgångar och likvida medel

RÄNTEKÄNSLIGHET:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar.

Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

ENERGIKOSTNAD:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

DRIFTSKOSTNAD:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

ÅRSAVGIFTER:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

NETTOOMSÄTTNING

Föreningens totala intäkter, inklusive årsavgifter, påminnelseavgifter och andra utdebiterade kostnader.

SOLIDITET:

Eget kapital delat med totala tillgångar. Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (ej lån eller krediter)

LIKVIDITET:

Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder

KORT-/LÅNGFRISTIGA SKULDER

Enligt redovisningsprinciperna i K2 punkt 17.5 ska en skuld redovisas som kortfristig del med det som ska betalas kommande 12-månadersperiod. Det innebär både lån som sätts om under kommande verksamhetsår, men även kommande års amortering.



FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid året ingång	67 998 750	-162 727	-1 453 849
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman</i>			
Balanseras i ny räkning		-1 453 849	1 453 849
Årets resultat, kr			-1 446 578
Belopp vid årets utgång	67 998 750	-1 616 576	-1 446 578

RESULTATDISPOSITION

<i>Till stämmans förfogande finns följande medel</i>		
Balanserat resultat	-1 616 576	kr
Årets resultat	-1 446 578	kr
Summa	-3 063 154	kr
<i>Styrelsen föreslår följande disposition till stämman</i>		
Balanseras i ny räkning	-3 063 154	kr

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat-, och balansräkning med noter.



Resultaträkning

	Not.	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter		1 182 610	984 871
Övriga rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		1 182 610	984 871
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-193 739	-254 827
Planerat underhåll		0	0
Löpande reparationer		-18 754	0
Övriga kostnader	3	-139 553	-39 223
Personalkostnader		0	0
Fastighetsavgift/skatt		-11 000	-11 000
Avskrivningar	4	-1 129 323	-1 078 134
Summa rörelsekostnader		-1 492 369	-1 383 184
Rörelseresultat		-309 759	-398 313
Finansiella poster			
Ränteintäkter		25 897	0
Räntekostnader		-1 162 716	-1 055 536
Summa finansiella poster		-1 136 819	-1 055 536
Resultat efter finansiella poster		-1 446 578	-1 453 849
Resultat före skatt		-1 446 578	-1 453 849
Årets resultat		-1 446 578	-1 453 849



Balansräkning

	Not.	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	4, 5		
Byggnader och mark		92 358 653	93 487 977
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		92 358 653	93 487 977
Summa anläggningstillgångar		92 358 653	93 487 977
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		28 097	22 524
Kundfordringar		0	220
Övriga fordringar		11 341	0
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		39 438	22 744
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		928 045	1 275 805
<i>Summa kassa och bank</i>		928 045	1 275 805
Summa omsättningstillgångar		967 483	1 298 549
SUMMA TILLGÅNGAR		93 326 136	94 786 526



Balansräkning

	Not.	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		67 998 750	67 998 750
<i>Summa bundet eget kapital</i>		67 998 750	67 998 750
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 616 576	-162 727
Årets resultat		-1 446 578	-1 453 849
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-3 063 154	-1 616 576
Summa eget kapital		64 935 596	66 382 174
Långfristiga skulder			
Fastighetslån, långfristig del		28 224 000	28 224 000
Summa långfristiga skulder		28 200 480	28 224 000
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristig del samt kommande års amortering		0	0
Leverantörsskulder		42 493	3 978
Förskottsbetalda avgifter		2 379	0
Skatteskulder		22 000	22 000
Upplupna arvoden och sociala avgifter		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		99 668	154 374
Summa kortfristiga skulder		190 060	180 352
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		93 326 136	94 786 526



Kassaflödesanalys

	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-309 759	-398 313
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 129 323	1 089 134
Kassaflöde från den löpande verksamheten	819 564	690 821
Erhållen ränta	25 897	0
Erlagd ränta	-1 162 716	-1 055 536
	-1 136 819	-1 055 536
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-317 255	-364 715
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändring av rörelsefordringar	-16 693	-195 568
Förändring av rörelseskulder	-13 812	-26 891 986
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-347 760	-27 452 269
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	28 224 000
Amortering av lån	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	28 224 000
Årets kassaflöde	-347 760	771 731
Likvida medel vid årets början	1 275 805	504 074
Likvida medel vid årets slut	928 045	1 275 805



Noter

Redovisningsprinciper BFNAR 2012:1

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3)

Not 1. Allmänna upplysningar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Föreningen tillämpar komponentavskrivning, fastighetens betydande komponenter har en livslängd på mellan 20-100 år. Avskrivning görs linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Nedanstående nyttjandeperioder används.

Stomme och grund	100 år
Stomkomplettering, innerväggar	100 år
Värme & sanitet	50 år
El	50 år
Inre ytskikt och vitvaror	20 år
Fasad	100 år
Fönster	50 år
Köksinredning	30 år
Yttertak	80 år
Ventilation	50 år
Restpost	50 år

Not. 2 Driftskostnader

Skötsel utemiljö	-6 540	0
Energideklaration	-20 188	0
Bevakningskostnader	-1 905	-7 879
Fastighetsel	0	-13 157
Vatten och avlopp	-78 921	-74 094
Sopor	-51 215	-46 919
Fastighetsförsäkring	-27 260	-24 747
Ekonomisk förvaltning	-20 240	-13 500
Revision	16 450	-74 531
Möteskostnader	-3 920	0
Summa	-193 739	-254 827



Not. 3 Övriga kostnader

Övrig tillsyn	0	-5 898
Övriga fastighetskostnader	-11 468	-2 480
Kreditupplysningar	-350	0
Redovisningstjänster	0	-4 500
IT-tjänster	-2 818	-1 926
Konsultarvode	-117 602	0
Service till branschorganisationer	0	-4 440
Bankkostnader	-4 073	-12 838
Övriga externa kostnader	-680	-7 141
Kostnader, ej omförda av tidigare förvaltare	-2 562	0
Summa	-139 553	-39 223

Not. 4 Avskrivningar

Ingående anskaffningsvärde, Mark	22 246 759	22 246 759
Utgående anskaffningsvärde, Mark	22 246 759	22 246 759
Anskaffningsvärde Byggnader	0	72 604 003
Ackumulerade avskrivningar	-1 362 785	0
Årets avskrivningar	0	-1 362 785
Anskaffningsvärde Stomme och grund	21 781 201	0
Ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-228 146	0
Anskaffningsvärde Stomkomplettering / innerväggar	16 698 921	0
Ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-174 912	0
Anskaffningsvärde Värme & sanitet	8 712 480	0
Ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-182 517	0
Anskaffningsvärde El	5 808 320	0
Ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-121 678	0
Anskaffningsvärde Inre ytskikt & vitvaror	1 452 080	0
Ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-76 049	0



Anskaffningsvärde Fasad	5 082 280	0
Ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-53 234	0
Anskaffningsvärde Fönster	2 178 120	0
Ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-45 629	0
Anskaffningsvärde Köksinredning	2 178 120	0
Ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-76 049	0
Anskaffningsvärde Yttertak	1 452 080	0
Ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-19 012	0
Anskaffningsvärde Ventilation	1 452 080	0
Ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-30 419	0
Anskaffningsvärde Restpost	5 808 320	0
Ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-121 678	0
Summa	92 358 653	93 487 977

Not. 5 Anläggningstillgångar

		105 037
Ingående anskaffningsvärde	94 850 762	534
Investeringar / omklassificeringar	0	-10 186 772
Utgående anskaffningsvärde	94 850 762	94 850 762
Ingående avskrivningar	-1 362 785	-284 651
Årets avskrivningar	-1 129 323	-1 078 134
Utgående avskrivningar	-2 492 108	-1 362 785

Not. 6 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	28 224 000	28 224 000
Summa ställda säkerheter	28 224 000	28 224 000



UNDERSKRIFTER

STYRELSEN FÖR BRF ÅHUSVÅNGEN 1

Åhus 2025

Bruno Einarsson
Ordförande

Christian Gertzell

Bengt Hilmersson

Jonas Thomasson

Lennart Martinsson

MIN REVISIONSBERÄTTELSE HAR LÄMNATS

Stockholm 2025

Anders von Scheele
Rävisor AB
Av föreningen utsedd revisor



Deltagare

BRF ÅHUSVÅNGEN 1 769633-1458 Sverige

Signerat med E-signering

2025-04-28 20:39:21 UTC

Undertecknare

Datum

Bruno Einarsson
Styrelseordförande
bruno.einarson@gmail.com
19550617-2757

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.253.58.178

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-28 15:14:17 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: BENGT STEFAN
HILMERSSON
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 196407013512

Bengt Hilmersson
Styrelseledamot
bengt.hilmer@gmail.com
19640701-3512

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.185.89.23

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-29 05:18:02 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: NILS CHRISTIAN GERTZELL
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 195102183570

Christian Gertzell
Styrelseledamot
gertzell@gmail.com
19510218-3570

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 104.28.45.52

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-29 07:15:51 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: JONAS THOMASSON
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 196005013559

Jonas Thomasson
Styrelseledamot
thomassj60@gmail.com
19600501-3559

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 84.216.206.152

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-28 16:50:54 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: LENNART MARTINSSON
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 196205195156

Lennart Martinsson
Styrelseledamot
lennartmartinsson1962@gmail.com
19620519-5156

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 85.225.11.67

RÄVISOR AB 556781-1616 Sverige

Signerat med E-signering

2025-04-29 07:58:32 UTC

Undertecknare

Datum

Anders von Scheele
Revisor
info@ravisor.se

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 176.10.218.138