

Årsredovisning 2024

Brf Allarps strand

769638-7963



Välkommen till årsredovisningen för Brf Allarps strand

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 14

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Laholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-06-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-03-09 och nuvarande stadgar registrerades 2020-05-14 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Allarp 2:533	2022	Laholms kommun
Allarp 2:564-574	2022	Laholms kommun

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Länsförsäkringar Halland.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2022

Föreningen har 24 bostadsrätter om totalt 2 434 kvm. Byggnadernas totalyta är 2434 kvm.

Styrelsens sammansättning

Josefin Ramström	Ordförande
Philip Holgersson	Styrelseledamot
Fredrika Petersson	Styrelseledamot
Johan Levin	Styrelseledamot
Margaretha Camilla Rosén	Styrelseledamot

Valberedning

Linus Sköld
David Eres

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Robert Jonsson Revisor BDO

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-27.

Extra föreningsstämma hölls 2024-12-07. Stämman röstade avseende inkommen motion gällande vattenförbrukning. Vidare så informerades även om kommande ökning av månadsavgiften. .

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2026. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
Vattenförsörjning	Laholmsbuktens VA

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har under början på 2024 genomfört planenlig 2-årsbesiktning. Besiktningen utfördes av J. Losell Projektledning AB. De brister som noterats och anmärkts har blivit åtgärdade under räkenskapsåret. Efterbesiktning tillsammans med vinterprov kommer att ske i början på 2025. Under året har fastigheten haft genomgång av brand- och elsäkerheten.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Den ekonomiska utveckling under året har varit positiv med lägre räntekostnader än budgeterat. Vi har till följd av betald skatteskuld ett negativt kassaflöde, likaså har vi haft engångskostnader i form av två årsbesiktning som påverkat likviditeten. Exkluderat betalningen av skatteskulden så uppvisar föreningen ett positivt kassaflöde. I takt med att styrräntan under året sänkts har även räntan på det rörliga lånet i föreningen förbättrats, vilket innebär att höjningen för kommande år inte blir lika hög som initialt planerat. Höjningen för kommande år är huvudsakligen för att ta höjd för framtida underhåll och så att likviditeten fortsatt förblir god i föreningen.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 4%.

Förändringar i avtal

Inga förändringar av väsentliga avtal under året.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 42 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 40 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 597 090	1 536 485	699 583
Resultat efter fin. poster	-560 064	-442 946	-284 286
Soliditet (%)	60	60	59,9
Yttre fond	68 897	26 917	-
Taxeringsvärde	52 451 000	41 980 000	26 917 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	655	604	262
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,9	96	62
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 325	12 325	12 325
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	12 325	12 325	12 325
Sparande per kvm totalyta, kr	44	92	43
Elkostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	41	34	27
Energikostnad per kvm totalyta, kr	41	34	27
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,79	3,82	2,02
Räntekänslighet (%)	6,66*	6,8*	15,7*

* Räknad på det rörliga lånet om 10 000 000 kr 2023.

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet kan huvudsakligen förklaras av avskrivningar på anskaffningsvärde av byggnaden (ej kassaödespåverkande). Samma principer följs som tidigare år. Inga direkta åtgärder bedöms erfordras kommande år.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	45 880 000	-	-	45 880 000
Fond, yttre underhåll	26 917	-	41 980	68 897
Balanserat resultat	-377 578	-442 946	-41 980	-862 505
Årets resultat	-442 946	442 946	-560 064	-560 064
Eget kapital	45 086 392	0	-560 064	44 526 328

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-862 505
Årets resultat	-560 064
Totalt	-1 422 569

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	52 451
Balanseras i ny räkning	-1 475 020
	-1 422 569

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 597 090	1 536 485
Övriga rörelseintäkter	3	0	5 379
Summa rörelseintäkter		1 597 090	1 541 863
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-165 548	-120 157
Övriga externa kostnader	8	-184 395	-65 449
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-667 392	-667 392
Summa rörelsekostnader		-1 017 335	-852 998
RÖRELSERESULTAT		579 755	688 866
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 932	14 918
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 148 752	-1 146 730
Summa finansiella poster		-1 139 820	-1 131 812
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-560 064	-442 946
ÅRETS RESULTAT		-560 064	-442 946

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	73 955 905	74 623 297
Summa materiella anläggningstillgångar		73 955 905	74 623 297
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		73 955 905	74 623 297
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		11 192	10 420
Övriga fordringar	11	2 696	1 314
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	21 634	21 249
Summa kortfristiga fordringar		35 522	32 983
Kassa och bank			
Kassa och bank		684 007	863 135
Summa kassa och bank		684 007	863 135
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		719 529	896 117
SUMMA TILLGÅNGAR		74 675 434	75 519 414

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		45 880 000	45 880 000
Fond för yttre underhåll		68 897	26 917
Summa bundet eget kapital		45 948 897	45 906 917
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-862 505	-377 578
Årets resultat		-560 064	-442 946
Summa fritt eget kapital		-1 422 569	-820 525
SUMMA EGET KAPITAL		44 526 328	45 086 392
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	10 000 000	30 000 000
Summa långfristiga skulder		10 000 000	30 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		20 000 000	0
Leverantörsskulder		0	278
Skatteskulder		0	269 170
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	149 106	163 574
Summa kortfristiga skulder		20 149 106	433 022
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		74 675 434	75 519 414

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	579 755	688 866
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	667 392	667 392
	1 247 147	1 356 258
Erhållen ränta	8 932	14 918
Erlagd ränta	-1 163 698	-1 137 363
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	92 382	233 813
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 539	317 622
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-268 970	-75 485
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-179 128	475 950
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-179 128	475 950
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	863 135	387 185
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	684 007	863 135

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Allarps strand har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 1 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 500 480	1 469 381
Vatten	94 872	66 826
Övriga intäkter	1 144	278
Fakturerade kostnader	116	0
Andrahandsuthyrning	478	0
Summa	1 597 090	1 536 485

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	0	-8
Övriga intäkter	0	4 005
Försäkringsersättning	0	1 382
Summa	0	5 379

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Besiktning och service	26 625	0
Summa	26 625	0

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Dörrar och lås/porttele	588	834
Summa	588	834

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Vatten	101 005	82 869
Summa	101 005	82 869

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	37 330	36 454
Summa	37 330	36 454

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Revisionsarvoden	24 969	23 375
Ekonomisk förvaltning	36 252	34 814
Övriga förvaltningskostnader	6 609	7 260
Konsultkostnader	116 565	0
Summa	184 395	65 449

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 135 804	1 145 256
Övriga räntekostnader	12 948	1 474
Summa	1 148 752	1 146 730

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	75 680 000	75 680 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	75 680 000	75 680 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 056 703	-389 311
Årets avskrivning	-667 392	-667 392
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 724 095	-1 056 703
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	73 955 905	74 623 297
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>8 941 050</i>	<i>8 941 050</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	41 688 000	33 605 000
Taxeringsvärde mark	10 763 000	8 375 000
Summa	52 451 000	41 980 000

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	53	1
Övriga fordringar	1 313	1 313
Fordringar hos leverantör	1 330	0
Summa	2 696	1 314

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkringspremier	12 571	12 186
Förvaltning	9 063	9 063
Summa	21 634	21 249

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGS DAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2025-06-01	3,39 %	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek	2027-06-01	3,53 %	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek	2025-12-04	3,15 %	10 000 000	10 000 000
Summa			30 000 000	30 000 000
Varav kortfristig del			20 000 000*	0

* Av den kortfristiga skulden avser 300 000 kr amortering.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 500 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har villkorsändringsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Utgiftsräntor	23 588	38 534
Förutbetalda avgifter/hyror	125 518	125 040
Summa	149 106	163 574

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	30 000 000	30 000 000

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Kommande räkenskapsår löper vårt ena bundna lån ut, vilket innebär att detta kommer att omförhandlas under Q2 2025. I övrigt så sker den första planenliga amorteringen av lånen, vilket innebär att räntekostnaden framgent kommer att minska successivt givet rådande ränteläge och amortering av lånen.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Laholm

Fredrika Petersson
Styrelseledamot

Johan Levin
Styrelseledamot

Josefin Ramström
Ordförande

Margaretha Camilla Rosén
Styrelseledamot

Philip Holgersson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Robert Jonsson
Auktoriserad revisor