

Årsredovisning för

Brf Heden 2 i Båstad

769641-0419

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Övriga noter	14
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Heden 2 i Båstad, 769641-0419 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Heden 2 i Båstad 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 2022-03-28.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Hemmeslöv 10:215 som uppfördes 2022/2023.

Adresser: Krikonslingan 17 A-D, 19A-D & 21 A-E.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar, ohyra samt bostadsrättstillägget för samtliga lägenheter.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

<i>Antal</i>	<i>rok</i>	<i>yta, m²</i>
16	4	1248
14	3	952
6	2	330
6	1	204
42		2 734

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har ombesörjts av Interesta AB.

Föreningsfrågor

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 53 medlemmar och vid årets slut 62 medlemmar.

Överlåtelse

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

Styrelseledamöter

Styrelse från årstämman 2024

Ritva Ailomaa	Ordförande
Kecka Wästfelt	Ledamot
Matts Stensson	Ledamot
Martin Cronholm	Ledamot
Peter Engström	Ledamot
Anders Hedberg	Suppleant

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas av två styrelsemedlemmar i förening.

Revisor

Ordinarie: Johan Larsson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Detta är det andra verksamhetsåret för föreningen Brf Heden 2 som består av 42 lägenheter fördelade på tre fastigheter. Bostadsbeståndet omfattar 16 fyror, 14 treor, 6 tvåor och 6 ettor. Av dessa är samtliga lägenheter utom en sålda till privatpersoner. Den resterande ägs för närvarande av byggbolaget GBJ, avsedd för framtida försäljning. Detta ger en stabil och diversifierad inkomstkälla för föreningen.

Föreningen har totalt 48 parkeringsplatser, varav 16 är carport platser och 32 är öppna platser. Dessutom finns installerat 4 laddboxar för elbilar, ett steg mot en mer hållbar och miljövänlig fastighet. En ytterligare del i denna satsning är en solcellsanläggning som bidrar till föreningens gemensamma elförbrukning, minskar dess miljöpåverkan och energikostnader på lång sikt.

För att främja gemenskapen bland boende erbjuds en gemensamhetslokal, delad med grannföreningen Brf Heden 1. Denna lokal har under året uppdaterats med smärre inventarier.

Föreningen har under 2024 haft 12 protokollförda styrelsemöten, en ordinarie föreningsstämma samt en extra föreningsstämma som beslutade om möjligheten att, för de som önskar, glasa in uteplatser och balkonger.

Styrelsen har även initierat projekt med avsikt att anpassa våra fastigheter med uppgradering av existerande laddboxplatser, uppfräschning av gemensamhetsytor och fortsatt iordningställande av odlingsplats och växthus. Fem lägenheter har, på egen bekostnad, försetts med inglasade uteplatser/balkonger.

Trots att föreningen är ny med relativt höga lån är ekonomin stabil och likviditeten god. Kassen vid årets slut var 1 245 415 kr jämfört med en kassa på 1 095 985 kr vid årets början.

Styrelsen har tagit fram och fastställt en underhållsplan som sträcker sig över 50 år.

Sammanfattningsvis ger denna vid handen att underhållskostnaden fram till 2035 landar på ca 2 000 000 kr. För att klara detta utan att ta upp ytterligare lån, krävs en avsättning på 200 000 kr/år för åren 2024-2026, 250 000 kr/år för åren 2027-2030 och på ca 300 000 kr/år från 2031 och framåt. Detta är riktmärke för en solid underhållsfond över tid, då även kostnadskrävande underhållsåtgärder krävs bortom 2035.

För att i god tid börja planera för det framtida underhållet, har styrelsen beslutat att öka den årliga avsättningen till framtida underhåll från ca 137.000 kr/år till 200.000 kr/år. För att finansiera detta, höjdes avgifterna med 4% från januari 2025. Det är styrelsens bedömning att det behövs ytterligare framtida höjningar för att möta underhållsbehovet.

I juni 2026 omförhandlas ett av föreningens tre lån och beroende på utfallet av denna, kommer styrelsen att utvärdera eventuella behov av ytterligare avgiftshöjningar.

Upplysning vid förlust

Det är inte ovanligt att nya föreningar visar ett negativt resultat på grund av höga avskrivningar.

För att säkerställa att föreningen kan finansiera sitt framtida underhåll amorterar föreningen på sina skulder samt att styrelsen löpande ser över avgiftsnivån.

Avgiftsnivån sätts för att möta löpande driftkostnader, ränta och amortering men även för att finansiera framtida underhållsbehov.

Föreningen har en upprättad underhållsplan och avsättningen till underhållsfond sker med 200 000 enligt plan.

Föreningen visar ett resultat om -1 094 346kr där avskrivningar ingår med -1 445 521kr. Avskrivning är en beräknad värdeminskning se not 7.

Flerårsöversikt

	2024	Belopp i kr 2023
Nettoomsättning	3 239 102	1 393 513
Resultat efter finansiella poster	-1 094 346	-435 869
Soliditet, %	70,1	69,2
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/m ²	1 147	1 345
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	90	82
Lån, kr/m ²	12 344	12 469
Genomsnittlig skuldränta, %	4,56	4,44
Räntekänslighet %	11	25
Sparande per kr/m ²	128	E/T
Energi kostnad kr/m ²	227	E/T
Driftskostnad, kr/m ²	336	E/T

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings och Värderingsprinciper.

Nyckeltal för 2023 kan bli missvisande då de beräknas på helår men intäkter avser enbart 6 månader.

Eget kapital

	Insatskapital	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Vid årets början	81 655 000			-435 869	81 219 131
Disposition enl årsstämmobeslut					
Överföring till bal. resultat			-435 869	435 869	
Underhållsfond, avsättning		68 000	-68 000		
Årets resultat				-1 094 346	-1 094 345
Vid årets slut	81 655 000	68 000	-503 869	-1 094 346	80 124 786

I enlighet med stadgarna skall en avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen med antagen underhållsplan.

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Förslag till behandling av ansamlad förlust:	
Ansamlad förlust	-68 000
årets förlust	-1 094 346
Totalt	-1 162 346

Behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	200 000
i ny räkning överförs	-1 230 346
Summa	-1 030 346

Föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Avgifter och hyror	3	3 239 102	1 393 513
Övriga rörelseintäkter		243 458	246 144
		<u>3 482 560</u>	<u>1 639 657</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-952 458	-529 637
Administrationskostnader	5	-197 066	-60 330
Avskrivningar av byggnader	7	-1 445 521	-728 696
Rörelseresultat		<u>887 515</u>	<u>320 994</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		56	-
Räntekostnader		-1 546 048	-756 863
Resultat efter finansiella poster		<u>-658 477</u>	<u>-435 869</u>
Årets resultat		<u>-658 477</u>	<u>-435 869</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	113 605 783	115 051 304
		113 605 783	115 051 304
Summa anläggningstillgångar		113 605 783	115 051 304
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		64 563	1 264 599
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		39 315	21 245
		103 878	1 285 844
Kassa och bank		1 245 415	1 095 985
Summa omsättningstillgångar		1 349 293	2 381 829
SUMMA TILLGÅNGAR		114 955 076	117 433 133

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		81 655 000	81 655 000
Fond för yttre underhåll		68 000	-
		<u>81 723 000</u>	<u>81 655 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-68 000	-
Årets resultat		-1 094 346	-435 869
		<u>-1 162 346</u>	<u>-435 869</u>
Summa eget kapital		<u>80 560 654</u>	<u>81 219 131</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	33 406 040	33 747 800
		<u>33 406 040</u>	<u>33 747 800</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	8	341 760	341 760
Förskott från kunder		-	7 434
Leverantörsskulder		62 831	79 727
Övriga kortfristiga skulder		-	1 407 255
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		583 791	630 026
		<u>988 382</u>	<u>2 466 202</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>114 955 076</u>	<u>117 433 133</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-658 477	-435 869
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		1 445 521	728 696
		<u>787 044</u>	<u>292 827</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		787 044	292 827
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		1 181 966	1 344 156
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-1 477 820	1 942 187
Kassaflöde från den löpande verksamheten		491 190	3 579 170
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-	-115 780 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-	-115 780 000
Finansieringsverksamheten			
Insatser och upplåtelseavgifter		-	79 025 000
Räntegaranti			182 255
Upptagna lån		-	34 175 000
Amortering av lån		-341 760	-85 440
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-341 760	113 296 815
Årets kassaflöde		149 430	1 095 985
Likvida medel vid årets början		1 095 985	
Likvida medel vid årets slut		1 245 415	1 095 985

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	35
-Fasad	40
-Fönster	40
-Dörrar	35
-Ventilation	20
-Hiss	20
-Balkonger	50
-Styr och övervakning	15
Markanläggningar	
-Carport	20
-Parkering	20
Installationer	
-Solceller	20

Tillkommande utgifter

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

Not 3 Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter bostäder	2 376 767	1 031 510
Hysesintäkter garage, parkeringsplatser	103 580	41 765
El	143 558	35 571
Vatten	267 707	115 679
Värme	246 060	124 397
Bredband	101 430	44 591
Summa	3 239 102	1 393 513

Not 4 Fastighetskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<i>Driftskostnader</i>		
El	324 670	177 339
Värme		
Vatten	295 092	140 882
Renhållning	43 796	45 670
Försäkring	43 865	21 711
Kabel-TV		
Internet	111 101	60 497
Förbrukningsmaterial		
Reparation och underhåll av lokaler	2 750	
Fastighetsskötsel entreprenad	65 190	64 878
GoRide		11 712
Övriga fastighetskostnader	2 034	1 485
Snöröjning	22 292	
Städning		
<i>Summa driftskostnader</i>	<u>910 790</u>	<u>524 174</u>
Reparationer och underhåll		
Löpande underhåll	41 668	5 463
Långsiktigt underhåll		
Reparation och underhåll inventarier		
<i>Summa reparationer och underhåll</i>	<u>41 668</u>	<u>5 463</u>
<i>Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift</i>		
Avsättning till inre reparationsfond		
Summa	<u>952 458</u>	<u>529 637</u>

Not 5 Adminstrationskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Lokalhyra	3 380	
Ekonomisk förvaltning	65 000	16 250
Revision, årsredovisning	8 750	8 750
Avgift vägförening	13 000	13 000
Förbrukningsinventarier	15 241	1 135
Förbrukningmaterial	35 283	
Övriga förvaltningskostnader	6 909	1 770
Pantsättningsavgift	4 679	19 425
IT-tjänster	27 813	
Konsultarvoden	11 350	
Serviceavgifter till branchorganisationer	5 661	
Summa	<u>197 066</u>	<u>60 330</u>

Not 6 Anställda och personalkostnader

Löner och andra ersättningar

2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
---------------------------	---------------------------

Inga löner eller arvoden har betalats ut under året.

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Byggnader	87 280 000	-
-Nyanskaffningar		87 280 000
-Mark	28 500 000	28 500 000
Vid årets slut	115 780 000	115 780 000
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-728 696	
-Årets avskrivning	-1 445 521	-728 696
Utgående ackumulerande avskrivningar	-2 174 217	-728 696
Redovisat värde vid årets slut	113 605 783	115 051 304
<i>Taxeringsvärden</i>		
Byggnader	58 000 000	16 400 000
Mark	12 800 000	12 800 000
Summa taxeringsvärden	70 800 000	29 200 000

Not 8 Långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kreditinstitut	Ränta	Bundet t.o.m	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Swedbank	4,77%	2026-06-17	11 249 266	11 363 186
Swedbank	4.54%	2027-06-23	11 249 267	11 363 187
Swedbank	4.37%	2028-06-23	11 249 267	11 363 187
			33 747 800	34 089 560
Kortfristig del av långfristig skuld			341 760	341 760

Lån med vilkorsändringsdag under nästkommande år klassificeras som kortfristig skuld.

Not 9 Övriga noter

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Pantbrev i fastigheten Båstad Hemmeslöv 10:215	34 175 000	34 175 000
Summa ställda säkerheter	34 175 000	34 175 000

Underskrifter

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ritva Ailomaa, ordförande

Martin Cronholm

Kecka Wästfelt

Peter Engström

Matts Stensson

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

Revisor

Johan Larsson

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This documents contains 15 pages before this page
Dokumentet inneholder 15 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 15 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 15 sider før denne side

Detta dokument innehåller 15 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende