

Arsredovisning för

BRF Kuggåsstrand

769641-2159

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-11
Övriga noter	12
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Kuggåsstrand, 769641-2159 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Kuggåsstrand är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen och 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 2022-06-12 och ekonomisk plan registrerades 2023-06-14.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Mönsterås Skänken 1-7 byggnaderna uppfördes 2022/2023.

Adresser: Kuggåsstrand 2, 4, 6, 8, 10, 12, 16, 18, 20, 22, 24 & 26, Sjöfartsvägen 11, 13 & 15

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Försäkringen om fattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar, ohyra samt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

<i>Antal</i>	<i>rok</i>	<i>yta, m²</i>
10	4	740
5	2	275
15		1,015

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har ombesörjts av Interesta AB.

Föreningsfrågor

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 12 medlemmar.

Överlåtelser

15 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 15 upplåtelse skett. Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köpare 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

Styrelsen från föreningsstämman den 18 oktober 2023

Kenneth Olausson	Ledamot
Elinor Petersson	Ledamot
Torbjörn Uddén	Ledamot
Britt-Marie Domeij	Ledamot
Gunnel Johansson	Ledamot
Rose-Marie Knutsson	Suppleant

Styrelse fram till den 18 oktober 2023

Staffan Dahlström	Ledamot
Fredrik Dahlström	Ledamot
Mattias Strömberg	Ledamot

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas två i föreningen av ledamöterna.

Revisorer

Ordinarie: Kenneth Rehnqvist

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under slutet av kvartal två och början av kvartal tre tillträdde de nya medlemmarna sina lägenheter.

Upplysning vid förlust

Föreningen har de första åren stora avskrivningar. För att säkerställa att föreningen kan finansiera sitt framtida underhåll amorterar föreningen på sina skulder samt att styrelsen löpande ser över avgiftnivån.

Nivån sätts efter löpande driftkostnader men även utifrån underhållsplanen för att säkerställa att medel finns för framtida underhåll.

Underhållsplanen är under uppförande och avsättning sker i enlighet med förslag från ekonomisk plan tills underhållsplan är helt fastställd.

Föreningen visar ett resultat om -221,803kr där avskrivningar ingår med -249,320kr. Avskrivning är en beräknad värdeminskning se not 9.

Det är inte ovanligt att nya föreningar visar ett negativt resultat på grund av höga avskrivningar. Viktigare är att föreningens kassaflöde är positivt i vårt fall +338,776kr, se kassaflödesanalys nedan.

Kassaflöde är skillnaden mellan periodens inbetalningar och utbetalningar.

Flerårsöversikt

	2023	2022/2022	2021/2022	Belopp i kr 2020/2021
Nettoomsättning	557,643			
Resultat efter finansiella poster	-221,803			
Soliditet, %	58.5	100		
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/m ²	549			
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	88			
Lån, kr/m ²	13,965			
Genomsnittlig skuldränta, %	3.91			
Räntekänslighet %	25			
Sparande per kr/m ²	27			
Energi kostnad kr/m ²	128			
Driftskostnad, kr/m ²	210			

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings och Värderingsprinciper.
2023 ej helår, avser ca 6 månader vilket gör att vissa nyckeltal blir missvisande.

Eget kapital

	Insatskapital	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Vid årets början	590,000				590,000
Inbetalda insatser under året	24,210,000				24,210,000
Disposition enl årsstämmabeslut					
Underhållsfond, avsättning		25,000	-25,000		
Årets resultat				-221,803	-221,803
Vid årets slut	24,800,000	25,000	-25,000	-221,803	24,578,197

Inom föreningen skall det bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättning till fonden för yttre underhåll skall ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 5.
Avsättningen avser enbart sex månader.

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Förslag till behandling av ansamlad förlust:	
Ansamlad förlust	-25,000
årets förlust	-221,803
Totalt	-246,803
 Behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	-25,000
i ny räkning överförs	-221,803
Summa	-246,803

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-05-12- 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Avgifter	3	557,643	-
Övriga rörelseintäkter		75,236	-
		632,879	-
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-212,736	-
Administrationskostnader	5	-24,219	-
Avskrivningar av byggnader	7	-241,070	-
Avskrivning markanläggning		-8,250	-
Rörelseresultat		146,604	-
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-368,407	-
Resultat efter finansiella poster		-221,803	-
Årets resultat			
		-221,803	-

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	38,710,680	-
		38,710,680	-
Summa anläggningstillgångar		38,710,680	-
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2,922,065	-
Övriga fordringar		-	590,000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		14,605	-
		2,936,670	590,000
Kassa och bank		338,776	-
Summa omsättningstillgångar		3,275,446	590,000
SUMMA TILLGÅNGAR		41,986,126	590,000

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		24,800,000	590,000
Fond för yttre underhåll		25,000	-
		<u>24,825,000</u>	<u>590,000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-25,000	-
Årets resultat		-221,803	-
		<u>-246,803</u>	<u>-</u>
Summa eget kapital		<u>24,578,197</u>	<u>590,000</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	14,032,370	-
		<u>14,032,370</u>	<u>-</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	8	142,104	-
Leverantörsskulder		13,629	-
Övriga kortfristiga skulder		2,916,352	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		303,474	-
		<u>3,375,559</u>	<u>-</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>41,986,126</u>	<u>590,000</u>

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-05-12- 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-221,803	
Justerings för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		249,320	
		<u>27,517</u>	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<u>27,517</u>	
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-2,346,670	-590,000
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		3,233,455	
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>914,302</u>	<u>-590,000</u>
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-38,960,000	
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<u>-38,960,000</u>	
Finansieringsverksamheten			
Insatser och upplåtelseavgifter		24,210,000	590,000
Upptagna lån		14,210,000	
Amortering av lån		-35,526	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>38,384,474</u>	<u>590,000</u>
Årets kassaflöde		<u>338,776</u>	<u>-</u>
Likvida medel vid årets slut		<u>338,776</u>	<u>-</u>

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, plåt	35
-Fasad	40
-Fönster	40
-Dörrar	35
-Ventilation	20
Markanläggningar	
-Parkering	20

Tillkommande uppgifter **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, uträknas 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
Resultat efter finansiella poster
Soliditet (%)
Årsavgift per m²

Årsavgiftens andel av
totala rörelseintäkter %
Lån per m²
Genomsnittlig skuldränta
Räntekänslighet

Sparande per m²
Energi kostnad per m²
Driftskostnad per m²

Föreningens intäkter
Föreningens resultat
Eget kapital dividerat med tillgångar
Årsavgifter bostäder dividerat med total bostadsyta
i årsavgiften räknas el, värme och vatten in
Omsättning dividerat med årsavgifter

Totala lån på balansdagen dividerat med total yta
Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder
Hur mycket måste föreningen höja avgifterna om räntan på föreningens lån
går upp med 1 procentenhet. Skulder till kreditinstitut dividerat årsavgifter.
Årets resultat plus avskrivningar dividerat total yta.
El, vatten och fjärrvärme dividerat med total yta
Årets driftskostnader dividerat med total yta
I driftskostnad ingår el, värme, vatten, renhållning, försäkring, kabel-TV,
internet, förbrukningsmaterial och fastighetsskötsel

Not 3 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-05-12- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	489,335	-
El	11,426	-
Värme	56,882	-
Summa	557,643	-

I årsavgiften ingår ej el, vatten och värme

Not 4 Fastighetskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-05-12- 2022-12-31
<i>Driftskostnader</i>		
El	71,862	-
Värme	44,728	-
Vatten	12,956	-
Renhållning	2,613	-
Försäkring	15,568	-
Internet	13,200	-
Fastighetsskötsel entreprenad	36,968	-
Sophämtning	14,841	-
<i>Summa driftskostnader</i>	<u>212,736</u>	<u>-</u>
 Summa	 <u>212,736</u>	 <u>-</u>

Not 5 Administrationskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-05-12- 2022-12-31
Ekonomisk förvaltning	9,375	-
Revision, årsredovisning	10,000	-
Övriga förvaltningskostnader	3,794	-
Pantsättningsavgift	1,050	-
Summa	<u>24,219</u>	<u>-</u>

Not 6 Anställda och personalkostnader

Löner och andra ersättningar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-05-12- 2022-12-31
--	---------------------------	---------------------------

Föreningen har inte haft några anställda

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Nyanskaffningar	32,057,638	
Mark	6,902,362	-
Vid årets slut	38,960,000	-
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Årets avskrivning	-249,320	-
Utgående ackumulerande avskrivningar	-249,320	-
Redovisat värde vid årets slut	38,710,680	-
<i>Taxeringsvärden</i>		
Byggnader	6,479,000	
Mark	1,395,000	
Summa taxeringsvärden	7,874,000	

Not 8 Långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kreditinstitut	Ränta	Bundet t.o.m	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
Swedbank	5.05%	2028-09-15	7,087,237	
Swedbank	5.20%	2025-09-15	7,087,237	
			14,174,474	
Kortfristig del av långfristig skuld			142,104	-

Lån med vilkorsändringsdag under nästkommande år klassificeras som kortfristig skuld.

Not 9 Övriga noter**Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Pantbrev i fastigheten Mönsterås Skänken 1-7	14,210,000	
Summa ställda säkerheter	14,210,000	

Underskrifter

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Kenneth Olausson

Elinor Petersson

Britt-Marie Domeij

Torbjörn Uddén

Gunnel Johansson

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

Kenneth Rehnqvist
Godkänd Revisor