

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Heden i Båstad

769638-9613

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12
Övriga noter	13
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Heden i Båstad, 769638-9613 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Heden 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 2020-09-02.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Båstad Hemmeslöv 10:209 som uppfördes 2022. Fastigheten består av 27 lägenheter.

Adresser: Krikonslingan 13 A-D och 15 A-D.

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>
6	1	204
6	2	330
7	3	476
8	4	624
27		1 634

Bilplatser

Fastigheten innefattar 16 carport och 11 parkeringsplatser.

Fastighetens tekniska status

Fastigheten är nyuppförd och har begränsat underhållsbehov de första åren.

Fastighetsförvaltning

Den administrativa förvaltningen har ombesörjts av Interesta AB.

Föreningsfrågor

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 44 medlemmar och vid årets slut 43 medlemmar.

Överlåtelse

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

Styrelseledamöter

Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman den 23 maj 2024

Karl Gustav Gustafsson	Ledamot
Seppo Kerola	Ledamot
Mikael Johansson	Ledamot
Josefin Svensson	Ledamot
Elin Andersson	Ledamot
Johan Ottosson	Suppleant
Annie Åkesson	Suppleant

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas två i föreningen av ledamöterna.

Revisorer

Ordinarie: Andreas Lidhed

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har hållit 8 st protokollförda möten under året.
Ett flertal samverkansmöten ang. gemensamhetsanläggningarna med Heden 2, har även ägt rum.

Inglasning av balkonger är klara för de som så önskat och fått tillstånd.

Två års garantibesiktning är utförd. Mycket arbete med GBJ för att få saker åtgärdade.
Alla anmärkningar ej avklarade.

Nytt avtal är tecknat avseende försäkringsbolag. Byte till Länsförsäkringar.

Nytt avtal med Axcell ang. fastighetsskötsel är tecknat ihop med Heden 2.

Sophanteringen är sammanslagen med Heden 2. Endast ett soprum i bruk. Ök med kommunen och PreZero.

Beslut om investering av solceller togs på extrastämman 2024 men är monterade och i funktion 2025.

Trädgården har snyggats till med hjälp av flera frivilliga krafter, vi tackar för detta. En plan för framtida investeringar för att få en levande innergård behöver tas fram.

En övernattningslägenhet i gemensamhetslokalen står även det på programmet.

Styrelsen tackar alla medlemmar för det gångna året, och ser fram mot ett nytt spännande kapitel.

Kalle Gustafsson, Josefin Svensson, Elin Andersson, Seppo Kerola, Mikael Johansson, Annie Åkesson och Johan Ottosson

Föreningens ekonomi

Årets resultat och budget för nästa år

Föreningen redovisar ett negativt resultat före avsättning till underhållsfond om 388 024 kr.

Fond för yttre underhåll

I enlighet med stadgarna skall en avsättning till fond för yttre underhåll ske i enlighet med antagen underhållsplan som är aktuell, avsättning om 106 000 kr har skett planenligt.

Upplysning vid förlust

Avskrivningarna uppgår till 864 044 kr. Årets kassaflöde är positivt och uppgår till 305 219 kr.

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 enligt ekonomiskplan till underhållsplan är fastställd.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	1 953 620	1 689 567	269	
Resultat efter finansiella poster	-388 024	-530 053	-159 565	
Soliditet, %	70,2	70,1	67,3	
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/m ²	1 196	985	156	
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	96	92	94	
Lån, kr/m ²	12 250	12 375	13	
Genomsnittlig skuldränta, %	3,82	3,81	1,43	
Räntekänslighet %	10	13	80	
Sparande per kr/m ²	291	204	-9	
Energi kostnad kr/m ²	184	155	31	
Driftskostnad, kr/m ²	344	319	64	

Årsredovisning upprättad enligt K3. 2022 avser oktober - december.

Eget kapital

	Insatskapital	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Vid årets början	48 760 000		-159 565	-530 053	48 070 382
Disposition enl årsstämmobeslut					
Överföring till bal. resultat			-530 053	530 053	
Underhållsfond, avsättning		57 190	-		
Årets resultat				-388 024	-388 024
Vid årets slut	48 760 000	57 190	-689 618	-388 024	47 682 358

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-746 808
årets resultat	-388 024
Totalt	-1 134 832
Avsättning till fond för yttre underhåll	199 000
Balanseras i ny räkning	-1 192 022
Summa	-993 022

Vad beträffar 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	1 953 620	1 689 567
Övriga rörelseintäkter		85 565	56 970
		<u>2 039 185</u>	<u>1 746 537</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-589 501	-544 072
Administrationskostnader	5	-173 726	-93 870
Löner och ersättningar		-32 269	-
Avskrivningar av byggnader	6	-864 044	-864 044
Rörelseresultat		<u>379 645</u>	<u>244 551</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		15	-
Räntekostnader		-767 684	-774 604
Resultat efter finansiella poster		<u>-388 024</u>	<u>-530 053</u>
Årets resultat		<u>-388 024</u>	<u>-530 053</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	67 312 514	68 176 558
		67 312 514	68 176 558
Summa anläggningstillgångar		67 312 514	68 176 558
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		33 781	26 458
Övriga fordringar		15	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 869	72 545
		60 665	99 003
Kassa och bank		585 225	280 006
Summa omsättningstillgångar		645 890	379 009
SUMMA TILLGÅNGAR		67 958 404	68 555 567

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		48 760 000	48 760 000
Fond för yttre underhåll		57 190	-
		48 817 190	48 760 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-746 808	-159 565
Årets resultat		-388 024	-530 053
		-1 134 832	-689 618
Summa eget kapital		47 682 358	48 070 382
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	10 110 376	20 016 504
		10 110 376	20 016 504
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	7	9 906 128	204 248
Leverantörsskulder		69 967	72 752
Övriga kortfristiga skulder		-	1 538
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		189 575	190 143
		10 165 670	468 681
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		67 958 404	68 555 567

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		-388 024	-530 053
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m			
Avskrivningar		864 044	864 044
		<u>476 020</u>	<u>333 991</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		476 020	333 991
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		38 338	2 114 834
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-4 891	-2 943 529
Kassaflöde från den löpande verksamheten		509 467	-494 704
Investeringsverksamheten			
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-	
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-204 248	-204 248
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-204 248	-204 248
Årets kassaflöde		305 219	-698 952
Likvida medel vid årets början		280 006	978 959
Likvida medel vid årets slut		585 225	280 007

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Verksamhetsår 2022 är första året för att tillämpa K3 regelverket

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäkter

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag.

Följande nyttjandeperioder tillämpas:

Bostadsfastighet	
-Stommar och grund	120 år
-VA inkl stammar	50 år
-Värmeanläggning och stammar	50 år
-Fasad	50 år
-EI inkl stammar	40 år
-Tak	20 år
-Fönster	50 år
-Ventilation	25 år
-Dörrar	30 år
-Hissar	25 år
-Balkonger	50 år
-Styr och övervakning	15 år
-Carport	20 år

Inventarier och installationer

-Maskiner och andra tekniska anläggningar	10-20 år
---	----------

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Not 2 Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Föreningens huvudintäkter, fakturerade kostnader samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Eget kapital dividerat med totala tillgångar, visar på långsiktig betalningsförmåga.

Årsavgift per m² upplåten med bostadsrätt

Årsavgifter bostäder dividerat med upplåten bostadsyta.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter i %

Årsavgifter i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per m²

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 genom årsavgifter.

Sparande per m²

Justerat resultat dividerat med totalt antal kvadratmeter i föreningen. Med justerat resultat avses årets

resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll.

Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Energi kostnad per m²

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med total yta i föreningen.

Driftskostnad per m²

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	1 367 736	1 263 923
Hysesintäkter carport, parkeringsplatser	88 800	80 355
El	95 100	63 740
Vatten	197 504	78 885
Värme	147 132	147 132
Bredband	57 348	55 532
Summa	1 953 620	1 689 567

Not 4 Fastighetskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<i>Driftskostnader</i>		
El	109 752	117 668
Vatten	190 392	135 932
Renhållning	42 093	55 645
Försäkring	41 389	40 055
Internet	89 370	53 648
Telekommunikation	1 145	344
Fastighetsskötsel entreprenad	68 349	67 742
Övriga fastighetskostnader	-	19 200
Snöröjning	20 619	30 938
<i>Summa driftskostnader</i>	<i>563 109</i>	<i>521 172</i>
<i>Reparationer och underhåll</i>		
Löpande underhåll	26 392	22 900
<i>Summa reparationer och underhåll</i>	<i>26 392</i>	<i>22 900</i>
Summa	589 501	544 072

Not 5 Adminstrationskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Ekonomisk förvaltning	58 501	45 000
Revision	15 000	8 885
Förbrukningsinventarier	5 204	3 601
Övriga förvaltningskostnader	93 874	31 150
Pantsättningsavgift	1 147	5 234
Summa	173 726	93 870

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Byggnader	55 685 000	55 685 000
Mark	13 500 000	13 500 000
Vid årets slut	69 185 000	69 185 000
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-1 008 442	-144 398
-Årets avskrivning	-864 044	-864 044
Utgående ackumulerande avskrivningar	-1 872 486	-1 008 442
Redovisat värde vid årets slut	67 312 514	68 176 558
<i>Taxeringsvärden</i>		
Byggnader	34 000 000	34 000 000
Mark	8 000 000	8 000 000
Summa taxeringsvärden	42 000 000	42 000 000

Not 7 Långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kreditinstitut	Ränta	Bundet t.o.m	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Swedbank	3,72%	2025-12-22	10 008 252	10,212,500
Swedbank	3,89%	2027-12-22	10 008 252	10,212,500
			20 016 504	

Kortfristig del av långfristig skuld	9 906 128	204 248
--------------------------------------	-----------	---------

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 710 132kr

Lån med vilkorsändringsdag under nästkommande år klassificeras som kortfristig skuld.

Not 8 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 10:209	20 425 000	20 425 000
Summa ställda säkerheter	20 425 000	20 425 000

Underskrifter

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Karl Gustafsson
Styrelseordförande

Mikael Johansson

Josefin Svensson

Seppo Kerola

Elin Andersson

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

Auktoriserad revisor
Andreas Lidhed

This documents contains 14 pages before this page

Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 14 sider før denne side

Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmitteckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende