

Årsredovisning för

BRF Alvesta 2.0

769640-4263

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-10
Övriga noter	11
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Alvesta 2.0, 769640-4263 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen 2.0 i Alvesta 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 2021-10-06.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Rensberg 3 som uppfördes 2022/2023. Fastigheten består av 28 lägenheter.

Adresser: Högalundsvägen 85.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar och ohyra.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

<i>Antal</i>	<i>rok</i>	<i>yta, m²</i>
6	2	372
13	3	949,4
9	4	746,1
28		2 067,5

Bilplatser

Fastigheten innefattar 28 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 45 medlemmar.

Överlåtelse

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

Styrelseledamöter

Styrelsen från den ordinarie stämman 2024

Göran Björknert	Ledamot
Lena Nilsson	Ledamot
Britt Osbeck	Ledamot
Inge Löfgren	Ledamot
Anna Blomdahl	Ledamot
Jan Karlsson	Suppleant
Johanna Ottosson	Suppleant

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas två i föreningen av ledamöterna

Revisorer

Ordinarie: Jessica Eriksson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har haft 8 st protokollförda möten under 2024. Vi har haft en gemensam vårstädning med god uppslutning, vi gjorde ett schema för gräsklippning som fungerade bra, vi bytte ut döda häckplantor 50st, köpt in 2st grästrimmers, samt proppar och glödlampor, vi har bytt filter i pannorna samt dammsugit dem 2ggr, vi har haft en uppskattad gårdsfest och grillkväll som medlemmar har fixat, vi har monterat snörasskydd på taken, vi har jobbat med offerter från banker, förvaltare och elbolag. STV har gjort ett antal förbättringar på våra pannor efter påtryckningar från oss.

Föreningens ekonomi

Årets resultat och budget för nästa år

Föreningen redovisar ett resultat före avsättning till underhållsfond om -814 922kr.

Fond för yttre underhåll

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

Upplysning vid förlust

För att säkerställa att förningen kan finansiera sitt framtida underhåll kommer föreningen framöver amortera 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 håller på att tas fram och avsättningen sker i enlighet med förslag från ekonomisk plan tills underhållsplan är upprättad.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	1 717 038	1 330 770		
Resultat efter finansiella poster	-814 922	-778 546		
Soliditet, %	60,5	61		
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/m ²	830	644		
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	100	98		
Lån, kr/m ²	11 608	11 608		
Genomsnittlig skuldränta, %	1,29	4,81		
Räntekänslighet %	14	18		
Sparande per kr/m ²	15	-31		
Energi kostnad kr/m ²	211	154		
Driftskostnad, kr/m ²	263	197		

För 2023 avser intäkterna och kostnaderna perioden 2023-03-01 - 2023-12-31.

Eget kapital

	Insatskapital	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Vid årets början	38 675 000			-778 546	37 896 454
Disposition enl årsstämmobeslut					
Överföring till bal. resultat			-778 546	778 546	
Underhållsfond, avsättning		82 700	-82 700		
Årets resultat				-814 922	-814 921
Vid årets slut	38 675 000	82 700	-861 246	-814 922	37 081 533

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-861 246
årets resultat	-814 921
Totalt	-1 676 167

Avsättning till fond för yttre underhåll	82 700
Balanseras i ny räkning	-1 758 867
Summa	-1 676 167

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	1 717 038	1 330 770
Övriga rörelseintäkter		2 023	22 151
		<u>1 719 061</u>	<u>1 352 921</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-564 090	-407 235
Administrationskostnader	5	-92 280	-73 120
Avskrivningar av byggnader	6	-819 302	-686 862
Avskrivning markanläggningar	6	-27 555	-27 555
Rörelseresultat		<u>215 834</u>	<u>158 149</u>
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-1 030 756	-936 695
Resultat efter finansiella poster		<u>-814 922</u>	<u>-778 546</u>
Årets resultat		<u>-814 922</u>	<u>-778 546</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	61 063 726	61 910 583
		61 063 726	61 910 583
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag		-	25 000
		-	25 000
Summa anläggningstillgångar		61 063 726	61 935 583
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		5 848	4 292
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		51 769	4 976
		57 617	9 268
Kassa och bank		212 948	213 911
Summa omsättningstillgångar		270 565	223 179
SUMMA TILLGÅNGAR		61 334 291	62 158 762

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		38 675 000	38 675 000
Fond för yttre underhåll		82 700	-
		<u>38 757 700</u>	<u>38 675 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-861 246	-
Årets resultat		-814 922	-778 546
		<u>-1 676 168</u>	<u>-778 546</u>
Summa eget kapital		<u>37 081 532</u>	<u>37 896 454</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	7	24 000 000	24 000 000
Leverantörsskulder		59 588	31 170
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		193 171	231 138
		<u>24 252 759</u>	<u>24 262 308</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>61 334 291</u>	<u>62 158 762</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			
Rörelseresultat		215 834	158 149
Avskrivningar		846 857	714 417
		<u>1 062 691</u>	<u>872 566</u>
Erlagd ränta		<u>-1 030 756</u>	<u>-936 695</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		31 935	-64 129
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-48 349	-9 268
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-9 549	262 308
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-25 963	188 911
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-	-62 625 000
Förvärv av finansiella tillgångar, AB			-25 000
Avyttring av finansiella tillgångar		25 000	
Kassaflöde från investeringsverksamheten		25 000	-62 650 000
Finansieringsverksamheten			
Insatser och upplåtelseavgifter		-	38 675 000
Upptagna lån			24 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-	62 675 000
Årets kassaflöde		-963	213 911
Likvida medel vid årets början		213 911	
Likvida medel vid årets slut		212 948	213 911

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

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

Verksamhetsår 2023 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
-El inkl stammar	40 år
-Tak	20 år
-Fönster	50 år
-Dörrar	25 år
-Ventilation	25 år
-Balkonger	50 år
-Styr och övervakning	15 år
Inventarier och installationer	
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	10-20år
Markanläggningar	
-Parkering	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 intäkter
Resultat efter finansiella poster	Föreningens resultat
Soliditet (%)	Eget kapital dividerat med tillgångar
Årsavgift per m ²	Årsavgifter bostäder dividerat med total bostadsyta I årsavgifterna räknas värme och vatten
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter	Årsavgift dividerat med totala intäkter
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 avgiftern om räntan på föreningens lån går upp med 1 procentenhet. Skulder till kreditinstitut genom årsavgifter.
Sparande per m ²	Årets resultat plus avskrivningar genom 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	1 479 210	1 133 434
Värme	144 732	120 354
Vatten	93 096	76 982
Summa	1 717 038	1 330 770

I årsavgiften ingår ej el, värme och vatten

Not 4 Fastighetskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<i>Driftskostnader</i>		
El	333 129	241 868
Vatten	103 003	75 687
Renhållning	44 892	38 771
Försäkring	45 941	45 471
Snöröjning	16 500	5 438
<i>Summa driftskostnader</i>	<i>543 465</i>	<i>407 235</i>
<i>Reparationer och underhåll</i>		
Löpande underhåll	20 625	-
<i>Summa reparationer och underhåll</i>	<i>20 625</i>	<i>-</i>
Summa	564 090	407 235

Not 5 Adminstrationskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Ekonomisk förvaltning	45 064	36 461
Revision	15 000	10 000
Förbrukningsinventarier	3 398	-
Övriga förvaltningskostnader	28 818	4 516
Pantsättningsavgift & Överlåtelseavgift		22 143
Summa	92 280	73 120

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Byggnader	54 558 900	
-Nyanskaffningar byggnad	-	54 558 900
-Nyanskaffningar markanläggning	-	551 100
Markanläggningar	551 100	
Mark	7 515 000	7 515 000
Vid årets slut	62 625 000	62 625 000
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-714 417	-
-Årets avskrivning byggnad	-819 302	-686 862
-Årets avskrivning markanläggning	-27 555	-27 555
Utgående ackumulerande avskrivningar	-1 561 274	-714 417
Redovisat värde vid årets slut	61 063 726	61 910 583
<i>Taxeringsvärden</i>		
Byggnader	29 000 000	29 000 000
Mark	3 894 000	3 894 000
Summa taxeringsvärden	32 894 000	32 894 000

Not 7 Långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kreditinstitut	Ränta	Bundet t.o.m	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
SEB	3,07%	2025-05-28	24 000 000	24 000 000
			24 000 000	24 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld			24 000 000	24 000 000

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 Rensberg 3	24 000 000	24 000 000
Summa ställda säkerheter	24 000 000	24 000 000

Underskrifter

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Göran Björknert

Inge Lövgren

Britt Osbeck

Lena Nilsson

Anna Blomdahl

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

Jessica Eriksson
Revisor

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This documents contains 12 pages before this page
Dokumentet inneholder 12 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 12 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 12 sider før denne side

Detta dokument innehåller 12 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