

ÅRSREDOVISNING

för

Kvibillebo Bostadsrättsförening

Org.nr. 769603-7220

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	13

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Halmstad Kvibille 2:3. På denna tomt på 13.182 kvadratmeter har uppförts bostadshus med sammanlagt 28 lägenheter med en lägenhetsyta av 2.087 kvadratmeter.

Föreningen hade vid årets ingång 28 medlemmar, årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 st och årets avgående medlemmar uppgår till 3 st. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 28 st.

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

Byggnadsår 1984. Föreningens säte är Kvibille, Halmstad Kommun.

Lägenheterna fördelar sig enligt följande:

- 6 st 2 rum och kök à 49,5 kvadratmeter
- 6 st 2 rum och kök à 64,5 kvadratmeter
- 6 st 3 rum och kök à 74 kvadratmeter
- 6 st 3 rum och kök à 82,5 kvadratmeter
- 4 st 4-5rum och kök à 116 kvadratmeter

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Fastighetsförsäkring

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Avgiftssättning

Föreningens årsavgift ändrades 2024-07-01 då den höjdes med 2,0 %.

Avgifterna för bostäderna 2024 uppgick i genomsnitt till 753 kronor per kvadratmeter lägenhetsyta och år. I avgiften ingår värme och vatten samt kabel-TV-avgifterna.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt.

Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan togs fram i maj 2022 och har uppdaterats på nytt under våren 2025. Föreningens underhållsplan visar på ett kommande underhåll på värmecentralen som planerades att genomföras under 2024 samt en OVK (obligatorisk ventilationskontroll) i flerbostadshuset under hösten. OVK blev framskjutet på grund av upphandlingen med Riksbyggen och kommer att genomföras under början av 2025 i samband med en radonmätning. Arbetet med värmecentralen kommer att ske under våren 2025 då vädret är mer lämpligt för detta.

Administration och anställd personal

Avtal är tecknat med Kvibille Stubbfräsning för skötsel av rabatter och klippning av grönområdet. Riksbyggen sköter driften på värmecentralen. Under året har fastighetsförvaltningen hänförligt till avtalet med Riksbyggen uppgått till 222 055 kr och övriga fastighetsförvaltningskostnader till 29 515 kr.

Kvibillebo Bostadsrättsförening

Org.nr. 769603-7220

Styrelse och revisor har under året varit:

Ordinarie styrelseledamöter

Hilkka Axén, ordförande

Torbjörn Olsson

Ina Vestin

Ann-Louise Andersson

Styrelsesuppleant

Kent Karlsson

Ordinarie revisor

Maria Nilsson, utsedd av föreningen

Baker Tilly Halmstad KB

Till styrelsen och styrelsesuppleanter har utgått arvode med 4.000 kronor per person, (ordförande 10.000 kronor), tillsammans 26.000 kronor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har inga händelser inträffat som påverkat föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Föreningen redovisar underhåll och förbättringar på fastigheten som direkta kostnader det året arbetet har gjorts enligt gällande lagstiftning.

Tidigare fördelades sådana kostnader på ett stort antal år i enlighet med avskrivningsplan. Förändringen innebär att det redovisade resultaten för enskilda år kan variera mycket beroende på om det har gjorts mycket underhållsarbete/förbättringar på fastigheten eller ej.

I resultatet ingår avskrivningar med 186 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 243 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Året 2024 - En tillbakablick

I vår förening har arbetet fortskridit med diverse göromål. Under året har bl.a. ett nytt skötselavtal avseende rabatter och grönområden ingåtts med Kvibille Stubbfräsning med start 2025. Det har också tecknats ett nytt driftsavtal med Riksbyggen avseende vår värmecentral. En lekplatsbesiktning har genomförts och upprustning av gungor har gjorts under året.

Styrelsen har genomfört 10 styrelsemöten, skickat ut kvartalsvisa informationsbrev till medlemmarna samt haft fortsatta möten med vår grannförening.

Avslutningsvis kan vi konstatera att det är fortsatt mycket attraktivt att bo i föreningens bostäder och under året har föreningen fått flera nya medlemmar. Kvibille är alltså en populär bostadsort.

Vi blickar framåt med tillförsikt.

/Styrelsen

Kvibillebo Bostadsrättsförening

Org.nr. 769603-7220

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 774 569	1 708 451	1 689 172	1 683 149
Resultat efter finansiella poster	57 129	296 528	87 544	-52 579
Soliditet (%)	11,53	10,98	6,39	4,98
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	753	742	734	750
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89 %	91%	91%	92%
Skuldsättning (kr/kvm)	2 397	2 456	2 517	2 578
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 397	2 456	2 517	2 578
Sparande (kr/kvm)	182	240	211	249
Räntekänslighet (%)	3,2	3,3	3,4	3,4
Energikostnad (kr/kvm)	257	202	193	194

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	14 000	0	742 455	0	-67 363
Reservering till fond för yttre underhåll			65 403		-65 403
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-42 158		42 158
Årets resultat					57 129
Belopp vid årets utgång	14 000	0	765 700	0	-33 479

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-67 363
Årets avsättning till yttre underhållsfond	-65 403
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	42 158
Årets resultat	57 129
	-33 479

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-33 479
	-33 479

Till yttre reparationsfonden avsätts enligt stadgarna 0,3% av taxeringsvärdet årligen.

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Kvibillebo Bostadsrättsförening

Org.nr. 769603-7220

RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 774 569	1 708 451
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 774 569	1 708 451
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	4	-1 399 395	-1 088 394
Personalkostnader	3	-33 125	-33 991
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-186 079	-186 079
Summa rörelsekostnader		-1 618 599	-1 308 464
Rörelseresultat		155 970	399 987
Finansiella poster			
Ränteintäkter		35 285	26 208
Räntekostnader	5	-134 126	-129 667
Summa finansiella poster		-98 841	-103 459
Resultat efter finansiella poster		57 129	296 528
Resultat före skatt		57 129	296 528
Årets resultat		57 129	296 528

Kvibillebo Bostadsrättsförening

Org.nr. 769603-7220

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Summa materiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Summa finansiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar

Kassa och bank

Kassa och bank

Summa kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

SUMMA TILLGÅNGAR

Not

2024-12-31

2023-12-31

6

3 946 618

4 132 697

3 946 618

4 132 697

7

2 800

2 800

2 800

2 800

3 949 418

4 135 497

34 164

22 089

45 448

73 611

101 889

129 329

181 501

225 029

2 337 126

1 915 164

2 337 126

1 915 164

2 518 627

2 140 193

6 468 045

6 275 690



BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

Not

2024-12-31**2023-12-31****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

14 000

14 000

Fond för yttre underhåll

765 700

742 455

Summa bundet eget kapital

779 700

756 455

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-90 608

-363 891

Årets resultat

57 129

296 528

Summa fritt eget kapital

-33 479

-67 363

Summa eget kapital

746 221

689 092

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

1 792 738

2 833 258

Summa långfristiga skulder

1 792 738

2 833 258

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

3 206 976

2 293 216

Leverantörsskulder

181 812

3 700

Skatteskulder

153 610

148 816

Övriga skulder

10

53 300

33 886

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

8

333 388

273 722

Summa kortfristiga skulder

3 929 086

2 753 340

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**6 468 045****6 275 690**

Kvibillebo Bostadsrättsförening

Org.nr. 769603-7220

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		155 970	399 987
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		186 079	186 079
Erhållen ränta mm		35 285	26 208
Erlagd ränta		-134 126	-129 667
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		243 208	482 607
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-12 075	-22 089
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		55 603	-20 793
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		178 112	-35 095
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		83 874	-833
Kassaflöde från den löpande verksamheten		548 722	403 797
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-126 760	-126 760
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-126 760	-126 760
Förändring av likvida medel		421 962	277 037
Likvida medel vid årets början		1 915 164	1 638 127
Likvida medel vid årets slut		2 337 126	1 915 164

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader

50

Övriga materiella anläggningstillgångar

10

Noter till resultaträkningen**Not 2 Årsavgifter och hyror****2024****2023**

Avgifter bostäder

1 570 884

1 549 519

Hyra garage

50 400

50 400

Fakturerad el

151 852

108 532

Överlåtelseavgift

1 432

0

1 774 568

1 708 451

Not 3 Styrelse**2024****2023**

Medelantal anställda

Medelantalet anställda bygger på av föreningen betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.

Antal ledamöter har varit

4,00

4,00

Not 4 Fastigheten övriga driftskostnader**2024****2023**

Elektricitet och värme

467 944

369 652

Vatten och avlopp

68 914

52 499

Städning och renhållning

55 806

56 000

Fastighetsförvaltning

251 570

235 581

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

77 536

76 074

Försäkringspremie, fastighet

72 878

60 953

Halmstads stadsnät

0

10 500

Redovisnings- och revisionskostnad

103 448

103 468

Larm och bevakning

27 554

27 540

Kabel Tv-avgifter

43 068

30 345

Reparation och underhåll av fastighet

136 244

36 982

Övrigt

33 271

24 405

Övriga fastighetskostnader

61 162

4 392

1 399 395

1 088 391

NOTER

Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024	2023
	Räntor på fastighetslån	132 657	129 667

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	10 441 042	10 441 042
	Utgående anskaffningsvärden	10 441 042	10 441 042
	Ingående avskrivningar	-6 308 345	-6 122 266
	Årets avskrivningar	-186 079	-186 079
	Utgående avskrivningar	-6 494 424	-6 308 345
	Redovisat värde	3 946 618	4 132 697
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	5 122 000	4 502 000
	Byggnader	18 799 000	17 299 000
		23 921 000	21 801 000

Not 7	Insats SBC	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	2 800	2 800
	Utgående anskaffningsvärden	2 800	2 800
	Redovisat värde	2 800	2 800

Not 8	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Förutbetalda hyror och avgifter	179 408	144 686
	Upplupna räntekostnader	11 300	14 406
	Upplupna redovisningskostnader	50 000	50 000
	Övriga upplupna kostnader	60 632	32 582
	Upplupna styrelsearvoden	26 000	26 000
	Upplupna sociala avgifter	6 048	6 048
	Totalt	333 388	273 722

NOTER**Not 9 Skulder till kreditinstitut**

Långgivare - lånenummer	Förfallodag	Räntesats	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
Swedbank - 2651079838	2025-08-25	1,01%	1 058 592	-72 416	986 176
Swedbank - 2652326758	2026-04-24	1,23%	1 901 426	-54 344	1 847 082
Swedbank - 2850693710	2025-02-28	3,419%	2 166 456		2 166 456
				-126 760	4 999 714

Föreningen har banklån om totalt 4 999 714 kronor (f.g år 5 126 474 kr)

Enligt gällande redovisningspraxis redovisas skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisas lån om 3 206 976 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta denna del av lånet inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har för avsikt att omförhandla eller förlänga lånet under kommande år.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 126 760 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 10 Inre reparationsfond**2024-12-31****2023-12-31**

Inre reparationsfond	25 687	25 687
	25 687	25 687

Till den inre reparationsfonden avsattes 0 kronor och 0 kr utbetalades under året från densamma.

Övriga noter**Not 11 Ställda säkerheter****2024-12-31****2023-12-31**

Fastighetsinteckningar	12 593 000	12 593 000
------------------------	------------	------------

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under 2025 kommer föreningens värmecentral att uppgraderas. Detta är en kostsam investering som kommer att säkerställa en mångårig trygg drift av föreningens fastigheter avseende uppvärmning.

NOTER

Not 13 Definition av nyckeltal

Soliditet

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Nettoomsättning

Intäkter från årsavgifter, garagehyra m.m som ingår i föreningens normala verksamhet.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

Energikostnad kr/kvm

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el. Detta nyckeltal visar föreningens energikostnader såsom uppvärmning, el och vatten, dividerat på antal kvadratmeter yta i föreningen. Här spelar föreningens avtal med leverantörer och elavtal stor roll, ett bra riktmärke 200 kronor per kvadratmeter.

Sparande

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter. Riktvärde: Lågt = <120 kr/kvm, medel minus = 121 – 200 kr/kvm, medel plus = 201 – 300 kr/kvm, högt = >301 kr/kvm.

Skuldsättning kr/kvm

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter. Riktvärde: Låg = <3000 kr/kvm, normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm, hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm, mycket hög = >15 000 kr/kvm.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt. Riktvärde: se ovan.

Räntekänslighet

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Riktvärde: Låg = <5%, normal = 5 – 9%, hög = 9 – 15%, mycket hög = >15%

NOTER

Kvibille

Torbjörn Olsson

Ann-Louise Andersson

Ina Vestin

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2025.

Baker Tilly Halmstad KB

Maria Nilsson

Auktoriserad revisor