



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Fagotten 1



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Fagotten 1 med säte i Kristianstad org.nr. 769635-6141 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2017. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-11-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen innehar tomten med äganderätt samt äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Kristianstad kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Fagotten 1	2017-01-01	1950

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Göinge-Kristianstad. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	100
16	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 350
Totalt 17 objekt		1 450

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 6 st 3 rok, 6 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Henrik Rydberg	Ordförande	2020-08-20	2024-07-04
Johan Bagewitz	Ordförande	2024-07-04	
Suzanne Drätsendahl	Ledamot	2023-08-29	
Maria Lindström	Ledamot	2024-07-04	
Anna Kristina L Bertram	Ledamot	2021-04-14	2024-07-04
Nicklas Thörnroth	Ledamot	2023-08-29	
Madeleine Cederlund Andersson	Ledamot	2023-08-29	2024-07-04

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Johan Bagewitz och Nicklas Thörnroth.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Suzanne Drätsendahl, Maria Lindström, Nicklas Thörnroth och Johan Bagewitz.

Revisorer har varit: Peter Cederblad vald av föreningen.

Valberedning har varit: Åsa Skott (sammanställande) och Marie Gulin, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-11. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-04-01 med +4,5%.

En förändring av årsavgiften med +8% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-09-01.

Föreningen mottog i mitten av september en underhållsplan från HSB. Styrelsen har sedan detta arbetat intensivt med underhållsplanen och hur man bäst kan effektivisera underhållet av fastigheten under de kommande åren.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2024 Arbeta med systematiskt brandskyddsarbete inlett

2024 Besiktning av fastighetens balkonger

2024 Elkontroll utförd på fastighetens resterande el

2024 EI- och statuskontroll utförd i samtliga lägenheter

2024 Installation av 18 brandvarnare, kopplade till larmcentral, samt larm till cykelförråd

2024 Installation av brandsäkra dörrar till källare, från trapphus

2022 Relining av stick till tvättstall samt golvbrunnar utfört

2021 Relining av 8 st huvudstammar och målning samt torkning av trapphus 16B i samband med vattenläcka.

2020 Byte av bottenavlopp, nya rensluckor installerades i samband med bytet, nygjutna trappa i port 16a, dränerat hörnan vid lokalen, ny brunn i hörnan, till del ny asfalt

2019 Målning av trapphus, ledbelysning i trapphus samt källare

2018 Nytt tak, nymålad fasad, nya porttelefoner, nytt nyckelsystem, nya förråd i källaren byggdes, 4 st vindsvåningar byggdes, fiber installerades, nya brevlådor

2009 Nya fönster.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

2025 planerar föreningen att göra följande:

Bygga bullerplank alternativt häck mot Snapphanevägen

Uppdatera lås- och passersystem
Byta till säkerhetsdörr vid cykelförrådets nedgång
Åtgärda fastighetens skorstenar
Upprätta plan för byte av lägenhetsfönster samt balkongdörrar
Iordningställa en föreningslokal i fastighetens källare

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 18 och under året har det tillkommit 7 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 21.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	22	-41	98	195	83
Skuldsättning, kr/kvm	7 326	7 411	8 360	8 447	8 528
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 869	7 960	8 793	8 885	8 970
Räntekänslighet, %	9	10	12	12	12
Energikostnad, kr/kvm	217	201	166	181	172
Årsavgifter, kr/kvm	839	785	741	753	762
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	90	91	94	94
Totala intäkter, kr/kvm	845	814	778	758	768
Nettoomsättning, tkr	1 222	1 151	1 105	1 075	1 090
Resultat efter finansiella poster, tkr	-381	-537	-264	-115	-194
Soliditet, %	59	59	55	52	52

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade kostnader för reparationer.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 112 987 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 22 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparatet har styrelsen beslutat om en förändring av årsavgiften med +8% per 2025-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	16 996 000	0	0	16 996 000
Upplåtelseavgifter, kr	904 000	0	0	904 000
Underhållsfond, kr	199 321	0	22 380	221 701
S:a bundet eget kapital, kr	18 099 321	0	22 380	18 121 701
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 631 832	-536 815	-22 380	-2 191 028
Årets resultat, kr	-536 815	536 815	-381 413	-381 413
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 168 647	0	-403 793	-2 572 441
S:a eget kapital, kr	15 930 674	0	-381 413	15 549 260

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 56 000 kr samt ianspråktagande skett med 33 620 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-2 168 648
Årets resultat, kr	-381 413
Reservation till underhållsfond, kr	-56 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	33 620
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 572 441

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-2 572 441

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 221 602	1 150 638
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 804	29 012
Summa Rörelseintäkter		1 224 406	1 179 650
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-822 100	-771 431
Övriga externa kostnader	Not 5	-64 386	-165 071
Personalkostnader	Not 6	-32 855	-35 355
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-379 350	-379 350
Summa Rörelsekostnader		-1 298 691	-1 351 207
Rörelseresultat		-74 285	-171 557
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		73 897	11 025
Räntekostnader och liknande resultatposter		-381 026	-376 283
Summa Finansiella poster		-307 129	-365 258
Resultat efter finansiella poster		-381 413	-536 815
Resultat före skatt		-381 413	-536 815
Årets resultat		-381 413	-536 815

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8 23 952 100 24 331 449

*Summa Materiella anläggningstillgångar***23 952 100 24 331 449****Summa Anläggningstillgångar****23 952 100 24 331 449**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0 60

Övriga kortfristiga fordringar

Not 9 97 661 68 297

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 47 553 12 420

*Summa Kortfristiga fordringar***145 214 80 777***Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar

Not 11 2 000 000 0

*Summa Kortfristiga placeringar***2 000 000 0***Kassa och bank*

Kassa och bank

Not 12 477 899 2 532 945

*Summa Kassa och bank***477 899 2 532 945****Summa Omsättningstillgångar****2 623 113 2 613 722****Summa Tillgångar****26 575 213 26 945 172**

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	Not 13	17 900 000	17 900 000
Fond för yttre underhåll		221 701	199 321
Summa Bundet eget kapital		18 121 701	18 099 321

Ansamlad förlust

Balanserat resultat		-2 191 028	-1 631 832
Årets resultat		-381 413	-536 815
Summa Ansamlad förlust		-2 572 441	-2 168 648

Summa Eget kapital

15 549 260 **15 930 673**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	3 376 250	10 622 648
Summa Långfristiga skulder		3 376 250	10 622 648

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		7 246 398	123 996
Leverantörsskulder		91 988	72 716
Skatteskulder		2 503	3 266
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	0	18 328
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	308 814	173 544
Summa Kortfristiga skulder		7 649 702	391 850

Summa Skulder

11 025 952 **11 014 498**

Summa Eget kapital och skulder

26 575 213 **26 945 172**

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-312023-01-01
2023-12-31**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

Rörelseresultat -74 285 -171 557

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 379 350 379 350

*Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet***379 350 379 350**

Erhållen ränta 44 709 15 292

Erlagd ränta -381 201 -372 117

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital**-31 426 -149 032***Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 8 788 -5 496

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 135 625 45 616

*Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital***144 413 40 120****Kassaflöde från den löpande verksamheten****112 987 -108 912****Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser 0 1 760 000

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -123 996 -1 123 996

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-123 996 636 004****Årets kassaflöde****-11 009 527 092****Likvida medel vid årets början 2 547 516 2 020 424****Likvida medel vid årets slut 2 536 507 2 547 516**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10-100 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattnings

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 074 186	1 005 030
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	57 222	54 332
	Hyror lokaler	85 260	84 000
	Hyror informationsöverföring	0	0
	Övriga primära intäkter	4 934	7 396
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 221 602	1 150 758
	Avgiftsbortfall	0	-120
	<i>Summa</i>	0	-120
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 221 602	1 150 638

Det ingår el, uppvärmning, vatten, renhållning och bredband i årsavgiften.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	2 804	29 012
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	2 804	29 012

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-37 562	-95 041
	Reparationer	-202 224	-123 985
	Planerat underhåll	-33 620	-110 438
	El	-43 057	-59 286
	Uppvärmning	-217 691	-184 697
	Vatten	-53 182	-46 760
	Sophämtning	-28 497	-23 305
	Fastighetsförsäkring	-13 442	-12 344
	Kabel-TV och bredband	-55 692	-55 697
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-26 080	-25 424
	Förvaltningsavtalskostnader	-109 965	-34 454
	Övriga driftkostnader	-1 087	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-822 100	-771 431

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-13 379
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-8 578	0
	Administrationskostnader	-33 879	-5 002
	Extern revision	-19 800	-17 475
	Föreningsverksamhet	-1 125	-6 119
	Övriga förvaltningskostnader	-1 004	-123 097
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-64 386	-165 071
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-25 000	-25 000
	Sociala avgifter	-7 855	-7 855
	Övriga personalkostnader	0	-2 500
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-32 855	-35 355
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-379 350	-379 350
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-379 350	-379 350

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	19 835 617	19 835 617
	Ingående anskaffningsvärde mark	6 518 194	6 518 194
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	26 353 811	26 353 811
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-2 022 362	-1 643 012
	Årets avskrivningar	-379 350	-379 350
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-2 401 711	-2 022 362
	Utgående redovisat värde	23 952 100	24 331 449
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	10 800 000	10 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	4 046 000	4 046 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	14 846 000	14 846 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	12 326 500	12 326 500
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	12 326 500	12 326 500
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	58 608	14 571
	Övriga fordringar	39 053	53 726
	Summa Övriga fordringar	97 661	68 297
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	3 434	3 139
	Upplupna ränteintäkter	29 188	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 931	9 281
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	47 553	12 420
Not 11	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	2 000 000	0
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	2 000 000	0

Not 12	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Bankkonto 1	474 745	2 529 791
Bankkonto 2	3 154	3 154
<i>Summa Kassa och bank</i>	477 899	2 532 945

Not 13	Medlemsinsatser	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------	------------	------------

Medlemsinsatser

Medlemsinsatser	16 996 000	16 996 000
Upplåtelseavgifter	904 000	904 000
<i>Summa Medlemsinsatser</i>	17 900 000	17 900 000

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	4,9%	2025-06-30	3 806 273	50 996
Stadshypotek AB	1,34%	2031-01-30	3 412 750	36 500
Sparbanken Skåne	4,2%	2025-02-10	3 403 625	36 500
			10 622 648	123 996

Långfristig del	3 376 250
Nästa års amortering av långfristig skuld	36 500
Lån som ska konverteras inom ett år	7 209 898
Kortfristig del	7 246 398
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	123 996
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	495 984
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	3 230 250
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,53%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Källskatt och arbetsgivaravgifter	0	15 355
Övriga kortfristiga skulder	0	2 973
<i>Summa Övriga skulder</i>	0	18 328

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	115 551	79 951
Upplupna räntekostnader	16 242	16 417
Övriga upplupna kostnader	177 021	77 176
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	308 814	173 544

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.