

Årsredovisning 2024

Brf Kapellgatan på RÅÅ

769630-2004



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Kapellgatan på RÅÅ

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 14

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Skåne län, Helsingborg kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-06-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-01-24 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-24 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fastigheten Kikaren 19 i Helsingborgs kommun	2015	Helsingborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2016

Föreningen har 7 bostadsrätter om totalt 496 kvm. Byggnadernas totalyta är 500 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jeanette Stoltz	Ordförande
Lisbeth Birgitta Freudenthal	Styrelseledamot
Stefan Gustafsson	Styrelseledamot

Valberedning

Eric Boye
Thomas Lindblom

Firmateckning

Föreningen tecknas av styrelsen

Revisorer

Eric Boye	Revisor
Thomas Lindblom	Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-08.

Extra föreningsstämma hölls 2025-01-22. Godkännande av nya medlemmar Nörell.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 3 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Avtal med leverantörer

El	Öresundskraft
Vatten och avlopp	NSVA
Sophantering	NSR

Övrig verksamhetsinformation

Vi jobbar med självförvaltning och sköter trädgård, snöskottning och allt underhåll själva. Alla 7 hushåll/medlemmar har fått förfrågan och 4 hushåll har sagt ja och får därmed avdrag på hyran med 250kr/månad enligt Skatteverkets regler. Ekonomisk medvetenhet och trevnad samt kvalitet att vi gör jobbet åt oss själva

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ingen förändring mer än att lånebilden ser bättre ut med nedåtgående räntor

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-02-01 med 25%.

Förändringar i avtal

Inga nya avtal

Övriga uppgifter

Inga externa utgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 9 st, det har inte skett några överlåtelse under året.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	465	330	312	316
Resultat efter fin. poster	-15	-70	-14	-77
Soliditet (%)	73	73	73	72
Yttre fond	210	180	150	120
Taxeringsvärde	17 192	15 160	15 160	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	898	608	309	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,6	89,0	48,5	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 718	12 920	13 172	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	12 617	12 817	13 172	-
Sparande per kvm totalyta, kr	254	143	139	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	10	29	26	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	38	30	21	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	49	60	47	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,68	2,60	1,78	1,20
Räntekänslighet (%)	14,16	21,26	42,68	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Ingen förlust

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	17 565	-	-	17 565
Fond, yttre underhåll	180	-	30	210
Balanserat resultat	-314	-70	-30	-414
Årets resultat	-70	70	-15	-15
Eget kapital	17 361	0	-15	17 346

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-414
Årets resultat	-15
Totalt	-429

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	30
Balanseras i ny räkning	-459
	-429

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	465	330
Övriga rörelseintäkter	3	6	8
Summa rörelseintäkter		471	339
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-78	-72
Övriga externa kostnader	8	-33	-28
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-142	-142
Summa rörelsekostnader		-252	-241
RÖRELSERESULTAT		219	97
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-234	-169
Summa finansiella poster		-233	-167
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-15	-70
ÅRETS RESULTAT		-15	-70

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	23 556	23 698
Summa materiella anläggningstillgångar		23 556	23 698
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		23 556	23 698
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	21	20
Summa kortfristiga fordringar		25	20
Kassa och bank			
Kassa och bank		136	111
Summa kassa och bank		136	111
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		160	131
SUMMA TILLGÅNGAR		23 716	23 829

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		17 565	17 565
Fond för yttre underhåll		210	180
Summa bundet eget kapital		17 775	17 745
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-414	-314
Årets resultat		-15	-70
Summa fritt eget kapital		-429	-384
SUMMA EGET KAPITAL		17 346	17 361
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	2 333	3 975
Summa långfristiga skulder		2 333	3 975
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		3 975	2 433
Leverantörsskulder		0	0
Övriga kortfristiga skulder		15	15
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	47	45
Summa kortfristiga skulder		4 037	2 493
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 716	23 829

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	219	97
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	142	142
	360	239
Erhållen ränta	1	1
Erlagd ränta	-237	-168
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	124	72
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-5	-2
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	5	9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	124	79
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-100	-125
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-100	-125
ÅRETS KASSAFLÖDE	24	-46
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	111	157
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	136	111

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kapellgatan på RÅÅ har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,86 %
---------	--------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	446	301
Hysesintäkter, p-platser	24	29
Intäktsreduktion	-5	0
Övriga intäkter	0	0
Summa	465	330

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-0	0
Elprisstöd	0	0
Försäkringsersättning	0	2
Övriga rörelseintäkter	6	6
Summa	6	8

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Trädgårdsarbete	6	0
Snöskottning	0	3
Övrigt	0	2
Summa	6	6

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	22	0
Bostäder	0	10
Summa	22	10

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	5	15
Vatten	19	15
Sophämtning	12	14
Summa	36	44

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	13	12
Summa	13	12

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	3	0
Juridiska kostnader	1	0
Övriga förvaltningskostnader	1	2
Ekonomisk förvaltning	28	26
Summa	33	28

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	234	169
Summa	234	169

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	24 490	24 490
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	24 490	24 490
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-792	-651
Årets avskrivning	-142	-142
Utgående ackumulerad avskrivning	-934	-792
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	23 556	23 698
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>7 935</i>	<i>7 935</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	11 426	10 260
Taxeringsvärde mark	5 766	4 900
Summa	17 192	15 160

NOT 11, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1	1
Försäkringspremier	13	12
Förvaltning	7	7
Summa	21	20

NOT 12, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Swedbank	2025-12-22	3,73 %	1 642	1 742
Swedbank	2026-02-25	4,04 %	2 333	2 333
Swedbank	2025-02-28	3,73 %	2 333	2 333
Summa			6 308	6 408
Varav kortfristig del			3 975	2 433

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 808 tkr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 13, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	0
Utgiftsräntor	9	12
Förutbetalda avgifter/hyror	38	33
Summa	47	45

NOT 14, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	Inga	Inga

NOT 15, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Nya medlemmar Nörell i lägenhet 2C och Mats Lindström har flyttat ut

Underskrifter

Råå Holsångburg 2025-03-01

Ort och datum

Jeanette Stoltz

Jeanette Stoltz
Styrelse ordförande

Stefan Gustavsson

Stefan Gustavsson
Styrelse

Birgitta Freudenthal Boye

Birgitta Freudenthal Boye
Styrelse

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-02-28

Eric Boye

Eric Boye
Revisor

Thomas Lindblom

Thomas Lindblom
Revisor

Bokslutsrapport 2024-12-31

Brf Kapellgatan på RÅÅ



RESULTATRÄKNING

	2024-01-01 - 2024-12-31	Budget 2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	465	389	330
Övriga rörelseintäkter	6	6	8
Summa rörelseintäkter	471	395	339
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	-78	-86	-72
Övriga externa kostnader	-33	-32	-28
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-142	-142	-142
Summa rörelsekostnader	-252	-260	-241
Rörelseresultat	219	135	97
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	1	0	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	-234	-286	-169
Summa finansiella poster	-233	-286	-167
Resultat efter finansiella poster	-15	-151	-70
Årets vinst/förlust	-15	-151	-70

KASSAFLÖDESANALYS

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	219	97
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	142	142
	360	239
Erhållen ränta	1	1
Erlagd ränta	-237	-168
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	124	72
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-5	-2
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	5	9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	124	79
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-100	-125
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-100	-125
ÅRETS KASSAFLÖDE	24	-46
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	111	157
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	136	111