

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Åhus Brygga

769636-4319

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Åhus Brygga får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter, planerar underhåll och fastställer föreningens årsavgifter.

I föreningens underhållsplan framgår vilket underhåll som planeras de kommande åren. Årlig avsättning görs till underhållsfond.

Förutom den årliga budgeten görs också en flerårsbudget i syfte att planera för kommande intäkter och kostnader.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-06-20 och dess ekonomiska plan registrerades 2021-03-02. Nuvarande stadgar är från 2022-04-20. Inflyttning till lägenheterna skedde i april och maj 2021. Den mark föreningen innehar är med äganderätt.

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:10229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening

Styrelsen

Maths Olsson	Ordförande
Theresia Axelsson	Ledamot
Staffan Nilsson	Ledamot
Charlotte Bjärebörn	Ledamot
Magnus Nilsson	Ledamot
Bo Sennarp	Ledamot

Marie Olsson Suppleant

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden.

Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning är Kristianstad Åhus 563:2

Fastighetens areal är 7 319 m² och lägenhetsytan 2 920 m²

Fastigheten är försäkrad till fullvärde via If Skadeförsäkring.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Föreningen följer underhållsplanen som upprättades 2022 och sträcker sig till 2072.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter, med bostadsrätt, från tre byggnader 44 lägenheter med och fyra lokaler.

Fördelning:

1 rum och kök	6 st
2 rum och kök	19 st
3 rum och kök	14 st
4 rum och kök	4 st
5 rum och kök	1 st
Lokaler 42-188 kvm	4 st

Medlemsinformation

Medlemslägenheter:	44
Överlåtelser under året:	1
Antal medlemmar vid årets början:	67
Tillkommande medlemmar:	1
Avgående medlemmar:	1
Antal medlemmar vid årets slut:	67

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen:

Bytt revisor inför 2025.

Genomfört golvbyten i 7 lägenheter. Ekonomisk ersättning till 6 lägenheter. (GBJ)

Genomfört två städdagar tillsammans med föreningens medlemmar

Avyttrat Spabad och glaspartier.

Bytt ut lampor i garaget i två omgångar. (Diö-el).

Anlagt en ny plantering mellan B- och C-Hus.

Genomfört årlig brandkontroll samt service av ventilation, vattenfilter, garageport och hissar.

Påbörjat planering av 5-års besiktning till våren 2026.

Höjt årsavgiften med 3% per den 1/1-2026

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 949	2 803	2 697	2 414
Resultat efter finansiella poster	-561	-974	-760	-419
Soliditet (%)	79,3	79,3	79,4	79,3
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	573	573	511	460
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	13 382	13 382	13 416	13 554
Sparande per kvm (kr/kvm)	253	111	184	297
Räntekänslighet (%)	23,4	23,4	26,3	29,5
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	245	237	207	191
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	56,0	59,6	54,5	52,5

Uppllysning vid förlust

Av föreningens ekonomiska plan framgår att för kommande år förväntas resultatet vara negativt medan likviditeten förbättras.

Årets samt tidigare års underskott bedöms inte påverka föreningens möjligheter att finansiera sina åtaganden. För att möta framtida kostnadsökningar, främst räntekostnader, kan avgifterna komma att höjas.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	155 894 000	550 000	-1 929 566	-973 563	153 540 871
Disposition av föregående års resultat:		200 000	-1 173 563	973 563	0
Årets resultat				-560 909	-560 909
Belopp vid årets utgång	155 894 000	750 000	-3 103 129	-560 909	152 979 962

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:(kronor):

balanserat resultat	-3 103 129
årets förlust	-560 909
	-3 664 038

Styrelsen föreslår följande disposition	
reservering till fond för yttre underhåll	200 000
i ny räkning överföres	-3 864 038
	-3 664 038

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 949 056	2 803 330
Övriga rörelseintäkter		35 175	1 680
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 984 231	2 805 010
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 157 047	-1 201 455
Övriga externa kostnader	4	-113 276	-158 778
Styrelsekostnader	5	-112 580	-111 333
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 298 719	-1 298 719
Summa rörelsekostnader		-2 681 622	-2 770 285
Rörelseresultat		302 609	34 725
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		30 005	33 689
Räntekostnader och liknande resultatposter		-893 523	-1 041 978
Summa finansiella poster		-863 518	-1 008 289
Resultat efter finansiella poster		-560 909	-973 564
		-560 909	-973 564
Årets resultat		-560 909	-973 563

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	189 996 216	191 275 038
Inventarier, verktyg och installationer	7	43 990	63 887
Summa materiella anläggningstillgångar		190 040 206	191 338 925
Summa anläggningstillgångar		190 040 206	191 338 925
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgiftsfordringar		545 305	554 465
Övriga fordringar		0	6 433
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		50 430	43 291
Summa kortfristiga fordringar		595 735	604 189
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 378 396	1 670 725
Summa kassa och bank		2 378 396	1 670 725
Summa omsättningstillgångar		2 974 131	2 274 914
SUMMA TILLGÅNGAR		193 014 337	193 613 839

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		155 894 000	155 894 000
Fond för yttre underhåll		750 000	550 000
Summa bundet eget kapital		156 644 000	156 444 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 103 129	-1 929 566
Årets resultat		-560 909	-973 563
Summa fritt eget kapital		-3 664 038	-2 903 129
Summa eget kapital		152 979 962	153 540 871
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	39 075 050	38 773 700
Summa långfristiga skulder		39 075 050	38 773 700
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		0	301 350
Leverantörsskulder		68 083	88 989
Skatteskulder		33 130	33 760
Övriga skulder		31 528	25 666
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	826 584	849 503
Summa kortfristiga skulder		959 325	1 299 268
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		193 014 337	193 613 839

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-560 909	-973 563
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 298 719	1 298 719
Betald skatt		-630	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		737 180	325 156
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		9 160	-88 357
Förändring av kortfristiga fordringar		-706	10 575
Förändring av leverantörsskulder		-20 906	6 825
Förändring av kortfristiga skulder		-17 057	41 617
Kassaflöde från den löpande verksamheten		707 671	295 816
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		0	-100 450
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	-100 450
Årets kassaflöde		707 671	195 366
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 670 725	1 475 359
Likvida medel vid årets slut		2 378 396	1 670 725

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Markanläggningar	10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvadratmeter

Årsavgifterna / 2 920 (antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt)

Skuldsättning per kvadratmeter

Räntebärande skulder / 2 920

Sparande per kvadratmeter

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar) / 2 920

Räntekänslighet

Räntebärande skulder / årsavgifterna

Energikostnad per kvadratmeter

Kostnader för el, värme och vatten / 2 920

Årsavgifternas andel i % av totala intäkterna

Årsavgifterna / totala rörelseintäkter

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 672 056	1 672 056
Garage/parkering	428 250	429 900
Inbetalda driftkostnader	762 299	678 063
Hyra förråd	5 100	3 600
El laddboxar	81 350	19 713
	2 949 055	2 803 332

Not 3 Fastighetskostnader

	2025	2024
V/A	82 832	96 602
Värme	298 566	307 173
El	335 289	289 391
Avfall	59 952	59 712
Fastighetsförsäkring	51 795	48 844
Bredband	91 124	91 124
Trädgård/snöröjning	37 046	13 550
Fastighetsskatt	16 250	16 880
Mättjänster	13 516	13 252
Städ	21 862	36 464
Övriga fastighetskostnader	71 450	93 582
Brandlarm	38 673	62 788
Poolkostnader	6 258	21 774
Portlås	32 434	35 213
Gymkostnader	0	15 106
	1 157 047	1 201 455

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Möteskostnader	5 312	5 310
Ersättningar till revisor	20 500	38 000
Redovisningstjänster	61 252	60 814
Bankkostnader	3 249	2 627
Övriga kostnader	4 119	21 414
Förbrukningsinventarier	0	13 534
Datakommunikation	12 384	11 405
Programvaror	6 460	5 674
	113 276	158 778

Not 5 Styrelsearvoden

	2025	2024
Styrelsearvoden	87 074	85 598
Arbetsgivaravgifter	25 506	25 735
	112 580	111 333

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	196 075 000	196 075 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	196 075 000	196 075 000
Ingående avskrivningar	-4 799 962	-3 521 140
Årets avskrivningar	-1 278 822	-1 278 822
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 078 784	-4 799 962
Utgående redovisat värde	189 996 216	191 275 038

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	112 117	112 117
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	112 117	112 117
Ingående avskrivningar	-48 230	-28 333
Årets avskrivningar	-19 897	-19 897
Utgående ackumulerade avskrivningar	-68 127	-48 230
Utgående redovisat värde	43 990	63 887

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	2,622	2026-02-27	13 393 000	0
Stadshypotek	1,07	2026-06-01	13 394 000	13 394 000
Stadshypotek	3,26	2025-05-30	0	13 393 000
Stadshypotek	2,83	2028-09-01	12 288 050	12 288 050
			39 075 050	39 075 050
Kortfristig del av långfristig skuld			0	301 350

Belopp som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen 39 075 050 kr.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	55 344	62 476
Övriga upplupna kostnader	78 799	81 155
Förutbetalda intäkter	692 441	705 872
	826 584	849 503

Not 10 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	40 181 000	40 181 000
	40 181 000	40 181 000

Årsredovisningen beslutades

Åhus

Maths Olsson
Ordförande

Theresia Axelsson

Staffan Nilsson

Bo Svennarp

Magnus Nilsson

Charlotte Bjärebörn

Min revisionsberättelse har lämnats

Tommy Jonasson
Auktoriserad revisor

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Åhus Brygga

769636-4319

Räkenskapsåret

2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Åhus Brygga intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma . Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Åhus

Maths Olsson