

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Bostadsrättsföreningen
Albinsroparken i Halmstad
Org nr: 769625-4932



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	111

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Albinsroparken får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-11-08. Nuvarande stadgar registrerades 2012-11-08. Föreningen har sitt säte i Halmstad kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år på grund av ökade underhålls- och räntekostnader. I resultatet ingår avskrivningar med 333 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 105 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån i enlighet med god redovisningssed.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Bergsgård 1:175 i Halmstads Kommun. På fastigheten finns 16 hus, uppförda 2014. Fastighetens adress är Logvägen i Halmstad. Föreningen innehar marken med äganderätt. Föreningen har ingen del i samfällighet.

Årets taxeringsvärde	35 124 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	35 124 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i IF Skadeförsäkring AB.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
5 rum och kök	16

Total tomtarea	7 405 m ²
Total bostadsarea	1 792 m ²

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 53 tkr och planerat underhåll för 170 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 8 661 tkr för de kommande 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 289 tkr (161 kr/m²).

Den årliga avsättningen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 289 tkr (161 kr/m²).

Årets utförda underhåll	Belopp
Huskropp utvändigt	170 000

Styrelse

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Ordinarie ledamöter	Uppdrag
Johan Arnerlind	Ordförande
Sofie Linderholm Hellby	Sekreterare
Tommy Thorbjörnsson	Kassör
Rasmus Klingberg	Ledamot

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Victor Gylling	Förtroendevald revisor
Eric Ericsson	Förtroendevald revisorssuppleant

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 30 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 30 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 471 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	843 840	843 840	843 840	843 840	844 710
Rörelsens intäkter	852 816	850 524	849 062	851 571	851 340
Årets resultat	-228 721	66 613	121 713	103 567	98 921
Resultat exkl avskrivningar	104 631	399 964	455 065	436 919	432 272
Balansomslutning	52 905 952	53 208 494	53 185 106	53 130 073	53 107 441
Soliditet %	71	71	71	71	71
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	99	99	99	99	99
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	471	471	471	471	471
Driftkostnader kr/kvm	195	105	88	94	78
Energikostnad kr/kvm	28	29	30	28	22
Underhållsfond kr/kvm	707	641	501	339	179
Sparande kr/kvm	153	233	254	244	241
Ränta kr/kvm	180	94	80	99	128
Skuldsättning kr/kvm	8 515	8 554	8 593	8 632	8 671
Räntekänslighet %	18,1	18,2	18,2	18,3	18,4

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

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. Rekommenderat värde: 30 – 40%.

Årsavgift 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. I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Driftkostnad kr/kvm:

Beräknas på driftkostnader i not 4 delat med bostadsarea. Riktvärde: 200 – 500 kr/kvm, riksgenomsnitt = 350 kr/kvm.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el. Normalvärde: 200 kr/kvm.

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. 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.

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%.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	36 880 000	1 148 092	-327 427	66 613
Disposition enl. årsstämmobeslut			66 613	-66 613
Reservering underhållsfond		288 690	-288 690	
Ianspråktagande av underhållsfond		-170 000	170 000	
Årets resultat				-228 721
Vid årets slut	36 880 000	1 266 782	-379 504	-228 721

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-260 814
Årets resultat	-228 721
Årets fondreservering enligt stadgarna	-288 690
Årets ianspråktagande av underhållsfond	170 000
Summa	-608 224

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 608 224

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	843 840	843 840
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 976	6 684
Summa rörelseintäkter		852 816	850 524
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-349 857	-187 680
Övriga externa kostnader	Not 5	-78 267	-50 255
Personalkostnader	Not 6	-46 786	-44 522
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-333 351	-333 351
Summa rörelsekostnader		-808 261	-615 809
Rörelseresultat		44 555	234 715
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		49 270	3
Räntekostnader och liknande resultatposter		-322 546	-168 105
Summa finansiella poster		-273 276	-168 102
Resultat efter finansiella poster		-228 721	66 613
Årets resultat		-228 721	66 613

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	50 002 005	50 335 357
Summa materiella anläggningstillgångar		50 002 005	50 335 357
Summa anläggningstillgångar		50 002 005	50 335 357
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		3	3
Övriga fordringar	Not 9	5 016	3 586
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	87 706	51 567
Summa kortfristiga fordringar		92 725	55 156
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	2 811 222	2 817 981
Summa kassa och bank		2 811 222	2 817 981
Summa omsättningstillgångar		2 903 947	2 873 138
Summa tillgångar		52 905 952	53 208 494

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		36 880 000	36 880 000
Fond för yttre underhåll		1 266 782	1 148 092
Summa bundet eget kapital		38 146 782	38 028 092
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-379 504	-327 427
Årets resultat		-228 721	66 613
Summa fritt eget kapital		-608 224	-260 814
Summa eget kapital		37 538 558	37 767 278
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	0	7 434 000
Summa långfristiga skulder		0	7 434 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	15 258 000	7 894 000
Leverantörsskulder		10 210	16 683
Övriga skulder	Not 13	1 132	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	98 053	96 533
Summa kortfristiga skulder		15 367 395	8 007 216
Summa eget kapital och skulder		52 905 952	53 208 494

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-228 721	66 613
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	333 351	333 351
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	104 631	399 964
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-37 569	-9 488
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-3 821	26 775
Kassaflöde från den löpande verksamheten	63 241	417 252
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-70 000	-70 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-70 000	-70 000
Årets kassaflöde	-6 759	347 252
Likvidamedel vid årets början	2 817 981	2 470 729
Likvidamedel vid årets slut	2 811 222	2 817 981
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	805 440	805 440
Vattenavgifter	38 400	38 400
Summa nettoomsättning	843 840	843 840

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	7 509	6 504
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	0
Erhållna statliga bidrag	1 350	0
Övriga rörelseintäkter	120	180
Summa övriga rörelseintäkter	8 976	6 684

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-170 000	-16 875
Reparationer	-53 085	-20 927
Försäkringspremier	-43 515	-40 150
Kabel- och digital-TV	-17 280	-17 280
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 000	0
Obligatoriska besiktningar	0	-20 000
Snö- och halkbekämpning	-2 531	-14 247
Förbrukningsinventarier	-2 500	0
Vatten	-44 372	-44 780
Fastighetsel	-5 264	-7 546
Förvaltningsarvode drift	-8 310	-5 876
Summa driftskostnader	-349 857	-187 680

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-27 653	-27 061
IT-kostnader	0	-1 089
Övriga förvaltningskostnader	-4 486	-1 892
Kreditupplysningar	-1 500	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 300	-6 521
Representation	0	-357
Medlems- och föreningsavgifter	-4 390	-4 320
Konsultarvoden	-19 513	0
Bankkostnader	-2 698	-3 090
Övriga externa kostnader	-11 727	-5 925
Summa övriga externa kostnader	-78 267	-50 255

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvoden	-32 000	-32 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 600	-3 600
Sociala kostnader	-11 186	-8 922
Summa personalkostnader	-46 786	-44 522

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-333 351	-333 351
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-333 351	-333 351

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	40 002 167	40 002 167
Mark	13 000 000	13 000 000
	53 002 167	53 002 167
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	53 002 167	53 002 167
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 666 810	-2 333 459
	-2 666 810	-2 333 459
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-333 351	-333 351
	-333 351	-333 351
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-3 000 161	-2 666 810
Restvärde enligt plan vid årets slut	50 002 005	50 335 357
Varav		
Byggnader	37 002 005	37 335 357
Mark	13 000 000	13 000 000
Taxeringsvärden		
Småhus	35 124 000	35 124 000
Totalt taxeringsvärde	35 124 000	35 124 000
<i>varav byggnader</i>	<i>22 176 000</i>	<i>22 176 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>12 948 000</i>	<i>12 948 000</i>

Not 9 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	5 016	3 586
Summa övriga fordringar	5 016	3 586

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	41 140	0
Förutbetalda försäkringspremier	37 733	35 968
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	6 765
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 834	8 834
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	87 706	51 567

Not 11 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	1 800 000	0
Transaktionskonto	1 011 222	2 817 981
Summa kassa och bank	2 811 222	2 817 981

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	15 258 000	15 328 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-15 258 000	-7 894 000
Långfristig skuld vid årets slut	0	7 434 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK		2023-09-25	4 032 000,00	-4 032 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK	4,84%	2024-02-28	3 792 000,00	0,00	0,00	3 792 000,00
SWEDBANK	4,84%	2024-03-28	0,00	4 032 000,00	0,00	4 032 000,00
SWEDBANK	1,06%	2024-09-25	7 504 000,00	0,00	70 000,00	7 434 000,00
Summa			15 328 000,00	0,00	70 000,00	15 258 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 52 500 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Enligt gällande redovisningspraxis redovisas skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisas lån om 15 205 500 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har för avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 13 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	1 132	0
Summa övriga skulder	1 132	0

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	19 122	11 984
Upplupna driftskostnader	0	8 438
Upplupna elkostnader	551	1 911
Upplupna vattenavgifter	0	3 880
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	78 380	70 320
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	98 053	96 533

Not 15 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	16 128 000	16 128 000

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Johan Arnerlind

Tommy Thorbjörnsson

Sofie Linderholm Hellby

Rasmus Klingberg

Min revisionsberättelse har lämnats

Victor Gylling
Förtroendevald revisor

