

# Årsredovisning

---

## *Bostadsrättsföreningen 2 Broddar*

769639-3086

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen 2 Broddar får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

| INNEHÅLLSFÖRTECKNING     | SIDA    |
|--------------------------|---------|
| - Förvaltningsberättelse | 2 - 5   |
| - Resultaträkning        | 6       |
| - Balansräkning          | 7 - 8   |
| - Kassaflödesanalys      | 9       |
| - Noter                  | 10 - 12 |
| - Underskrifter          | 13      |

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

### Allmänt om verksamheten

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen förvaltar du fastigheten du bor i.

Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende tillsammans. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och ansvarar för sin boende miljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna fört.ex. drift och underhåll kan hållas nere.

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende. Genom föreningsstämman har du möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen. På föreningsstämman väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl.a. årsavgiften så att den täcker föreningens utgifter.

Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Som bostadsrättshavare har man vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar.

En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag med säte i Halmstad kommun, som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och eller lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2020-11-24. Stadgarna är registrerade hos Bolagsverket 2021-05-10.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet eller tomträtt har inte en del i en samfällighet.

Föreningen innehar marken med tomträtt (äganderätt).

Ingen avsättning görs till yttre undehåll enligt stadgarna.

Styrelsens sammansättning:

Jonas Johnsson Ordförande

Joel Nillsson Styrelseledamot

Christel Eriksson Styrelseledamot

Magnus Wallin (avgick 2023-05-12) Styrelseledamot

Valda t.o.m. 2024\*

\*Med vald t.o.m. förstås vald t.o.m. nästkommande ordinarie årsstämma.

Firmateckning

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

Föreningen har under verksamhetsåret hållit ordinarie föreningsstämma 11 maj 2023.

Föreningen beskattas som en äkta förening. Ingen statusändring är att vänta. Beträffande föreningens finansiering se not 6 och 7.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa, vilken också inkluderar ansvarsförsäkring för styrelsen.

Hemförsäkring samt bostadsrättstillägg tecknas och bekostas av medlem.

Fastighetsinformation Fastighetsbeteckning: Antal lägenheter: Bostadsyta: BOA:

Halmstad däck 7 o 5

8, samtliga upplåtna med bostadsrätt 420 kvm

Tecknade avtal

PART Fastighetsförvaltning AB Trygg Hansa

Halmstad Energi och miljö

Ekonomisk förvaltning och skötsel Försäkring

El, fjärrvärme

## Medlemsinformation

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsåret början 11

Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret 0

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret 0

Antalet medlemmar vid räkenskapsåret slut 11

## FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

|                                                          | <b>2301-2312</b> | <b>2201-2212</b> | <b>2011-2112</b> |
|----------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Nettoomsättning                                          | 310              | 243              | 48               |
| Resultat efter finansiella poster                        | -146             | -170             | -176             |
| Soliditet %                                              | 82               | 81,6             | 80,5             |
| Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt | 739              |                  |                  |
| Skuldsättning (kr) per kvadratmeter                      | 9 524            |                  |                  |
| Sparande (kr) per kvadratmeter                           | 0                |                  |                  |
| Räntekänslighet %                                        | 12,89            |                  |                  |
| Energikostnad (kr) per kvadratmeter                      | 125              |                  |                  |
| Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter | 100              |                  |                  |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 420 m<sup>2</sup> bostäder.

\*Nyckeltalen är inte rättvisande för år 2020/2021 & 2022 då fastigheten var under uppbyggnad.

#### UPPLYSNING VID FÖRLUST

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgifterna med 10% från 2023-10-01.

#### FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                                     | <b>Medlems-<br/>insatser</b> | <b>Upplåtelse-<br/>avgift</b> | <b>Underhålls-<br/>fond</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> |
|-----------------------------------------------------|------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Belopp vid årets ingång                             | 16 513 000                   | 2 271 000                     | 0                           | -175 695                       | -170 379                  |
| <i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i> |                              |                               |                             |                                |                           |
| Balanseras i ny räkning                             |                              |                               |                             | -170 379                       | 170 379                   |
| Årets resultat                                      |                              |                               |                             |                                | -146 124                  |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>                      | <b>16 513 000</b>            | <b>2 271 000</b>              | <b>0</b>                    | <b>-346 074</b>                | <b>-146 124</b>           |

## RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| Balanserat resultat | -346 074        |
| Årets resultat      | -146 124        |
| <i>Summa</i>        | <i>-492 198</i> |

*Förslag till disposition:*

|                                |                 |
|--------------------------------|-----------------|
| Avsättning till underhållsfond | 0               |
| Balanseras i ny räkning        | -492 198        |
| <i>Summa</i>                   | <i>-492 198</i> |

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning med noter.

## RESULTATRÄKNING

1

|                                                                             |   | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                              |   |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | 2 | 310 385                  | 242 890                  |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                        |   | <b>310 385</b>           | <b>242 890</b>           |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |   |                          |                          |
| Råvaror och förnödenheter                                                   | 3 | -96 732                  | -104 511                 |
| Övriga externa kostnader                                                    | 4 | -43 707                  | -133 946                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |   | -143 160                 | -126 522                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |   | <b>-283 599</b>          | <b>-364 979</b>          |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |   | <b>26 786</b>            | <b>-122 089</b>          |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |   |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |   | 937                      | 6                        |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |   | -173 847                 | -48 296                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |   | <b>-172 910</b>          | <b>-48 290</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |   | <b>-146 124</b>          | <b>-170 379</b>          |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |   | <b>-146 124</b>          | <b>-170 379</b>          |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |   | <b>-146 124</b>          | <b>-170 379</b>          |

## BALANSRÄKNING

1

|                                              |   | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|----------------------------------------------|---|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |   |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |   |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |   |                   |                   |
| Byggnader och mark                           | 5 | 22 222 445        | 22 365 605        |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |   | 22 222 445        | 22 365 605        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |   | <b>22 222 445</b> | <b>22 365 605</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |   |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |   |                   |                   |
| Kundfordringar                               |   | 7 257             | 75 698            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |   | 12 716            | 8 073             |
| Summa kortfristiga fordringar                |   | 19 973            | 83 771            |
| <i>Kassa och bank</i>                        |   |                   |                   |
| Kassa och bank                               |   | 161 095           | 144 612           |
| Summa kassa och bank                         |   | 161 095           | 144 612           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |   | <b>181 068</b>    | <b>228 383</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |   | <b>22 403 513</b> | <b>22 593 988</b> |

|                                              | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              | 18 784 000        | 18 784 000        |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>             | <i>18 784 000</i> | <i>18 784 000</i> |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |                   |                   |
| Balanserat resultat                          | -346 074          | -175 695          |
| Årets resultat                               | -146 124          | -170 379          |
| <i>Summa fritt eget kapital</i>              | <i>-492 198</i>   | <i>-346 074</i>   |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>18 291 802</b> | <b>18 437 926</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 6 4 000 000       | 4 000 000         |
| Förskott från kunder                         | –                 | 11 864            |
| Leverantörsskulder                           | 8 287             | 11 110            |
| Skatteskulder                                | 27 448            | 8 874             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 75 976            | 124 214           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            | <b>4 111 711</b>  | <b>4 156 062</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        | <b>22 403 513</b> | <b>22 593 988</b> |

## KASSAFLÖDESANALYS

1

2023-01-01  
2023-12-31

### Den löpande verksamheten

|                                                                                         |               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Rörelseresultat                                                                         | 26 786        |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.                                |               |
| - Avskrivningar                                                                         | 143 160       |
| Erhållen ränta                                                                          | 937           |
| Erhållen utdelning                                                                      | -173 847      |
| <i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar<br/>av rörelsekapital</i> | <i>-2 964</i> |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                           |               |
| - Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar                                     | 63 797        |
| - Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder                                        | -44 350       |

|                                                 |               |
|-------------------------------------------------|---------------|
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b> | <b>16 483</b> |
|-------------------------------------------------|---------------|

|                         |               |
|-------------------------|---------------|
| <b>Årets kassaflöde</b> | <b>16 483</b> |
|-------------------------|---------------|

|                                       |                |
|---------------------------------------|----------------|
| <b>Likvida medel vid årets början</b> | <b>144 612</b> |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   | <b>161 095</b> |

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Enligt BFNAR 2016:10

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod.

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 kvm upplåten med bostadsrätt

Årsavgift/ytan upplåten med bostadsrätt

Skuldsättning per kvm

Räntebärande skulder/ ytan upplåten med bostadsrätt

Sparande per kvm

Justerat resultat/ ytan upplåten med bostadsrätt

Räntekänslighet

Räntebärande skulder/årsavgifter

Energikostnad per kvm

Kostnad för uppvärmning, el och va/ ytan upplåten med bostadsrätt

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

| Not 2 | Nettoomsättningen       | 2023            | 2022            |
|-------|-------------------------|-----------------|-----------------|
|       | Hysesintäkter, bostäder | -310 340        | -242 688        |
|       | Övriga intäkter         | -45             | -202            |
|       | <b>Summa</b>            | <b>-310 385</b> | <b>-242 890</b> |

| Not 3 | Driftkostnader                    | 2023          | 2022           |
|-------|-----------------------------------|---------------|----------------|
|       | El för belysning                  | 5 741         | 4 696          |
|       | Värme                             | 31 810        | 28 039         |
|       | Vatten och avlopp                 | 14 924        | 7 768          |
|       | Sophämtning                       | 14 575        | 11 887         |
|       | Fastighetsskötsel och förvaltning | 14 400        | 37 500         |
|       | Kabel-tv, internet                | 809           | 1 500          |
|       | Företagsförsäkringar              | 14 473        | 13 121         |
|       | <b>Summa</b>                      | <b>96 732</b> | <b>104 511</b> |

| Not 4 | Övriga externa kostnader              | 2023          | 2022           |
|-------|---------------------------------------|---------------|----------------|
|       | Reparation och underhåll av fastighet | 1 412         | 0              |
|       | Fastighetsskatt/fastighetsavgift      | 18 574        | 8 874          |
|       | Ersättningar till revisor             | 15 000        | 17 500         |
|       | Konsultarvoden                        | –             | 104 050        |
|       | Övrigt                                | 8 721         | 3 522          |
|       | <b>Summa</b>                          | <b>43 707</b> | <b>133 946</b> |

| Not 5 | Byggnader och mark                        | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|-------|-------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|       | Ingående anskaffningsvärden               | 14 315 984        | 7 661 322         |
|       | <i>Förändringar av anskaffningsvärden</i> |                   |                   |
|       | Inköp                                     | –                 | 6 654 662         |
|       | Mark                                      | 8 208 066         | 2 979 403         |
|       | Inköp Mark                                | –                 | 5 228 663         |
|       | Utgående anskaffningsvärden               | 22 524 050        | 22 524 050        |
|       | Ingående avskrivningar                    | -158 445          | -31 922           |
|       | <i>Förändringar av avskrivningar</i>      |                   |                   |
|       | Årets avskrivningar                       | -143 160          | -126 523          |
|       | Utgående avskrivningar                    | -301 605          | -158 445          |
|       | <b>Redovisat värde</b>                    | <b>22 222 445</b> | <b>22 365 605</b> |

|                           |                 |
|---------------------------|-----------------|
| Taxeringsvärden byggnader | 3 358 000       |
| Taxeringsvärden mark      | 2 807 000       |
| <b>Summa</b>              | <b>6165 000</b> |

**Not 6      Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| <b>Lånegivare</b> | <b>Räntesats</b> | <b>Villkorsändrin</b> | <b>Belopp</b> | <b>Amortering 24</b> |
|-------------------|------------------|-----------------------|---------------|----------------------|
| SEB 45956105      | 5,09%            | 2025-10-28            | 2 000 000     | 0                    |
| SEB 46706781      | 5,00%            | 2024-05-28            | 2 000 000     | 0                    |
| Summa             |                  |                       | 4 000 000     |                      |

**Not 7      Ställda säkerheter**

|                                 | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar          | 5 746 100         | 5 746 100         |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>5 746 100</b>  | <b>5 746 100</b>  |

*UNDERSKRIFTER*

Jonas Johnsson  
Styrelseordförande

Christel Eriksson  
Styrelseledamot

Joel Nilsson  
Styrelseledamot