



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kolla-Bengtssons väg

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

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. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Även juridiska personer kan vara bostadsrättshavare i föreningen.

Föreningen har sitt säte i Kungsbacka.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-10-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-02-16 och nuvarande stadgar registrerades 2018-02-16 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
Kolla 3:30	2017	Kungsbacka

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Halland.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1994 och består av 2 flerbostadshus. Värdeåret är 1994.

Föreningen har 12 bostadsrätter om totalt 968 kvm. Byggnadernas totalyta är 968 kvm.

Styrelsens sammansättning

Göran Marcus Börjesson	Ordförande
Billy Christopher Sivertsson	Styrelseledamot
Hanna Bladh	Styrelseledamot
Sandra Norling	Styrelseledamot
Lena Eriksson	Suppleant
Mikael Fröst	Suppleant

Valberedning

Mikael Frösth	
Maja Nyberg	Avgått

Revisor

Kjell Eriksson	Auktoriserad revisor	Revisorsringen Sverige AB
----------------	----------------------	---------------------------

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-11-21 .

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 3 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

2019 ● Utbyte trappor - Samt fyra balkongdörrar

2019-2020 ● Underhåll tak

2021 ● Balkonger & Uteplatser - Pga Pandemin så kan detta senareläggas

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 3%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 12 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 14 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	660 779	630 464	626 481	621 418
Resultat efter fin. poster	-509 627	52 601	-68 775	-56 944
Soliditet (%)	70	70	70	70
Yttre fond	443 481	351 681	259 881	181 800
Taxeringsvärde	16 552 000	16 552 000	14 587 000	14 587 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	646	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	84,4	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	10 447	10 498	10 550	10 189
Skuldsättning per kvm totalyta	10 447	10 498	10 550	10 189
Sparande per kvm totalyta	-62	275	293	271
Elkostnad per kvm totalyta, kr	24	13	12	9
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	41	43	39	46
Energikostnad per kvm totalyta	64	56	51	56
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,37	-	-	-
Räntekänslighet (%)	16,17	-	-	-

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

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -118 385 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Vi kommer inte göra något underhåll i år, och avvaktar den ekonomiska utvecklingen. Räntan är den stora anledningen å allt pekar mot en sänkning.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	24 400 000	-	-	24 400 000
Fond, yttre underhåll	351 681	-	91 800	443 481
Balanserat resultat	-560 706	52 601	-91 800	-599 905
Årets resultat	52 601	-52 601	-509 627	-509 627
Eget kapital	24 243 576	0	-509 627	23 733 949

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-508 105
Årets resultat	-509 627
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-91 800
Totalt	-1 109 532

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	236 055
Balanseras i ny räkning	-873 477

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	660 779	630 464
Övriga rörelseintäkter	3	80 687	550
Summa rörelseintäkter		741 466	631 014
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-513 554	-199 785
Övriga externa kostnader	9	-62 738	-52 874
Personalkostnader	10	-26 280	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-213 348	-213 343
Summa rörelsekostnader		-815 920	-466 003
RÖRELSERESULTAT		-74 454	165 011
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 984	2 380
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-443 157	-114 790
Summa finansiella poster		-435 173	-112 410
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-509 627	52 601
ÅRETS RESULTAT		-509 627	52 601

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 16	33 403 922	33 617 270
Summa materiella anläggningstillgångar		33 403 922	33 617 270
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		33 403 922	33 617 270
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9 376	6 059
Övriga fordringar	13	320 835	708 186
Summa kortfristiga fordringar		330 211	714 245
Kassa och bank			
Kassa och bank		289 165	287 413
Summa kassa och bank		289 165	287 413
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		619 376	1 001 658
SUMMA TILLGÅNGAR		34 023 298	34 618 928

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		24 400 000	24 400 000
Fond för yttre underhåll		443 481	351 681
Summa bundet eget kapital		24 843 481	24 751 681
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-599 905	-560 706
Årets resultat		-509 627	52 601
Summa fritt eget kapital		-1 109 532	-508 105
SUMMA EGET KAPITAL		23 733 949	24 243 576
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	10 112 500	10 162 500
Leverantörsskulder		29 333	22 485
Skatteskulder		37 296	35 736
Övriga kortfristiga skulder		6 140	71 301
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	104 080	83 330
Summa kortfristiga skulder		10 289 349	10 375 352
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 023 298	34 618 928

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-74 454	165 011
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	213 348	213 343
	138 894	378 354
Erhållen ränta	7 984	2 380
Erlagd ränta	-431 836	-107 879
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-284 958	272 855
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-8 046	-6 122
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-47 324	-4 080
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-340 328	262 653
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-50 000	-50 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-50 000	-50 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-390 328	212 653
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	977 999	765 345
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	587 671	977 999

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kolla-Bengtssons väg 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.

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för vatten.

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	120 år
---------	--------

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	625 440	598 297
Hysesintäkter p-plats	30 960	30 960
Pantsättningsavgift	3 066	1 208
Överlåtelseavgift	1 313	0
Öres- och kronutjämnning	0	-0
Summa	660 779	630 464

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	76 875	550
Återbäring försäkringsbolag	3 812	0
Summa	80 687	550

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	14 684
Myndighetstillsyn	6 002	2 753
Gårdkostnader	229	2 065
Gemensamma utrymmen	0	3 440
Snöröjning/sandning	10 806	6 901
Fordon	0	358
Förbrukningsmaterial	1 355	0
Summa	18 392	30 201

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	0	199
Bostadsrättslägenheter	79 900	0
VVS	0	3 322
Tak	0	1 087
Balkonger/altaner	0	3 750
Summa	79 900	8 358

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Mark/gård/utemiljö	236 055	0
Summa	236 055	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	22 756	12 969
Vatten	39 326	41 196
Sophämtning/renhållning	61 018	54 184
Summa	123 100	108 348

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	37 039	34 650
Fastighetsskatt	19 068	18 228
Summa	56 107	52 878

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	987	313
Revisionsarvoden extern revisor	14 375	13 750
Fritids och trivselkostnader	1 359	0
Föreningskostnader	1 441	450
Förvaltningsarvode enl avtal	33 040	32 111
Överlåtelsekostnad	3 676	0
Pantsättningskostnad	5 516	0
Administration	2 344	6 250
Summa	62 738	52 874

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	20 000	0
Arbetsgivaravgifter	6 280	0
Summa	26 280	0

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	442 266	114 746
Dröjsmålsränta	891	0
Övriga räntekostnader	0	44
Summa	443 157	114 790

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	34 650 000	34 650 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	34 650 000	34 650 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 032 730	-819 386
Årets avskrivning	-213 348	-213 343
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 246 078	-1 032 730
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	33 403 922	33 617 270
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>8 946 000</i>	<i>8 946 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	12 200 000	12 200 000
Taxeringsvärde mark	4 352 000	4 352 000
Summa	16 552 000	16 552 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	18 517	17 600
Klientmedel	0	104 095
Övriga kortfristiga fordringar	3 812	0
Transaktionskonto	72 980	0
Borgo räntekonto	225 527	586 491
Summa	320 835	708 186

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
SEB	2024-06-28	4,88 %	400 000	400 000
SEB	2024-02-28	4,62 %	4 856 250	4 881 250
SEB	2024-02-28	4,62 %	4 856 250	4 881 250
Summa			10 112 500	10 162 500
Varav kortfristig del			10 112 500	10 162 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 862 500 kr.

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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	14 000	14 000
Uppl kostn räntor	20 595	9 274
Uppl kostnad arvoden	10 000	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	3 140	0
Förutbet hyror/avgifter	56 345	60 056
Summa	104 080	83 330

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	10 250 000	10 250 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Göran Marcus Börjesson
Ordförande

Billy Christopher Sivertsson
Styrelseledamot

Hanna Bladh
Styrelseledamot

Sandra Norling
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Kjell Eriksson
Auktoriserad revisor