

**Årsredovisning**  
**för**  
**BRF Bjäreterrassen 2**

769625-3801

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för BRF Bjäreterrassen 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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**

### **Föreningen**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder, i förekommande fall mark och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler. Medlemsrätt i föreningen på grund av upplåtelse utan tidsbegränsning kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-10-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-12-23 och nuvarande stadgar registrerades 2016-01-17 på Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Kassa flödet har under sista åren försämrats som ett resultat av att styrräntans snabba uppgång sammanfallit med att flera av föreningens lån samtidigt gått till förfall. För att stärka föreningens kassaflöde genomförs flera åtgärder. Föreningen har bytt bank och ser över räntebindning och räntekostnader. Månadsavgiften har successivt höjts de sista två åren och kommer fortsätta höjas i den takt som krävs. Vissa avtal och strukturer ses över för att, om möjligt, nå en effektivare förvaltning framgent.

### ***Fastigheterna***

Föreningens bostadshus på fastigheterna Båstad Varan 9:59 till 9:61 och Båstad Varan 9:65 till 9:93 byggdes år 2017 och har värdeår 2017.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 310 kvm varav 5 310 kvm utgör bostadsyta och 0 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 21 434 kvm. Marken till fastigheterna innehas med äganderätt.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade genom Moderna Försäkringar, försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg

Föreningen har sitt säte i Båstad.

### **Medlemsinformation**

Fastigheten består av 59 st medlemsbostäder. Antal medlemmar var vid årets början 92 st och vid årets slut 92 st

## Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammanställning:

Anders Bengtsson Ledamot  
Christine Ahnström Ledamot  
Hanna Brenner Ledamot  
Björn Aronsson Ledamot  
Isabella Bjerke Ledamot

Revisor har varit Kenneth Nilsson på Exset Revision.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2023-06-12.  
Föreningen har inte haft några anställda under året.

## Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheterna är 112 957 000 kr varav 30 885 000 kr avser mark.

Årsavgifterna har under året höjts till 3 882 kr i månaden.

## Skatter och avgifter

Då fastigheterna huvudsakligen består av nyproducerade bostadshus föreligger endast en mycket låg fastighetsskatt avseende fastigheten Varan 9:74.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>                            | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning   | 2 682       | 2 141       | 2 118       | 2 118       |
| Resultat efter finansiella poster                       | -1 719      | -1 498      | -839        | -471        |
| Soliditet (%)   | 79,5        | 79,5        | 79,7        | 79,7        |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)     | 505         | 403         | 399         | 399         |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm)                          | 8 121       | 8 154       | 8 187       | 8 220       |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 8 121       | 8 154       | 8 187       | 8 220       |
| Sparande per kvm (kr/kvm)                               | -54         | -12         | 112         | 181         |
| Räntekänslighet (%)                                     | 16,1        | 20,2        | 20,5        | 20,6        |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm)                          | 47          | 94          | 18          | 15          |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter      | 98,3        | 99,5        | 100,0       | 100,0       |

### Förändringar i eget kapital

|  | Medlems-<br>insatser | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt             |
|--|----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång                    | 175 590 000          | 1 104 111                   | -4 602 793             | -1 497 841        | <b>170 593 477</b> |
| Disposition av föregående<br>års resultat: |                      |                             | -1 497 841             | 1 497 841         | <b>0</b>           |
| Reservering yttre fond                     |                      | 226 037                     | -226 037               |                   | <b>0</b>           |
| Årets resultat                             |                      |                             |                        | -1 718 863        | <b>-1 718 863</b>  |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>             | <b>175 590 000</b>   | <b>1 330 148</b>            | <b>-6 326 671</b>      | <b>-1 718 863</b> | <b>168 874 614</b> |

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                  |                   |
|------------------|-------------------|
| ansamlad förlust | -6 326 672        |
| årets förlust    | -1 718 863        |
|                  | <b>-8 045 535</b> |

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| behandlas så att                     |                   |
| reservering fond för yttre underhåll | 226 037           |
| i ny räkning överföres               | -8 271 572        |
|                                      | <b>-8 045 535</b> |

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

## Resultaträkning

|  | Not | 2023-01-01<br>-2023-12-31 | 2022-01-01<br>-2022-12-31 |
|--|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>                                |     |                           |                           |
| Nettoomsättning  |     | 2 681 884                 | 2 140 870                 |
| Övriga rörelseintäkter   |     | 46 540                    | 10 465                    |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                           |     | <b>2 728 424</b>          | <b>2 151 335</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>  |     |                           |                           |
| Driftskostnader  | 1   | -1 162 023                | -1 145 988                |
| Övriga externa kostnader   | 2   | -133 347                  | -129 577                  |
| Personalkostnader  |     | 0                         | -33 515                   |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella<br>anläggningstillgångar |     | -1 431 610                | -1 431 600                |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>  |     | <b>-2 726 980</b>         | <b>-2 740 680</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>   |     | <b>1 444</b>              | <b>-589 345</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>  |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                               |     | 10 635                    | 0                         |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                     |     | -1 730 942                | -908 496                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>  |     | <b>-1 720 307</b>         | <b>-908 496</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                       |     | <b>-1 718 863</b>         | <b>-1 497 841</b>         |
| <b>Resultat före skatt</b>   |     | <b>-1 718 863</b>         | <b>-1 497 841</b>         |
| <b>Årets resultat</b>  |     | <b>-1 718 863</b>         | <b>-1 497 841</b>         |

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

3

209 568 740

211 000 350

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**209 568 740**

**211 000 350**

**Summa anläggningstillgångar**

**209 568 740**

**211 000 350**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

315 349

54 537

Övriga Fordringar

600 000

300 700

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

42 834

27 828

**Summa kortfristiga fordringar**

**958 183**

**383 065**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

1 890 683

3 120 095

**Summa kassa och bank**

**1 890 683**

**3 120 095**

**Summa omsättningstillgångar**

**2 848 866**

**3 503 160**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**212 417 606**

**214 503 510**

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2023-12-31</b>  | <b>2022-12-31</b>  |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                    |                    |
| <b><i>Bundet eget kapital</i></b>            |            |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |            | 175 590 000        | 175 590 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 1 330 148          | 1 104 111          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>176 920 148</b> | <b>176 694 111</b> |
| <b><i>Fritt eget kapital</i></b>             |            |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |            | -6 326 672         | -4 602 794         |
| Årets resultat                               |            | -1 718 863         | -1 497 841         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>-8 045 535</b>  | <b>-6 100 635</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>168 874 613</b> | <b>170 593 476</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 4          | 42 688 800         | 43 120 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>42 688 800</b>  | <b>43 120 000</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 4          | 431 200            | 176 000            |
| Förskott från kunder                         |            | 15 100             | 22 780             |
| Leverantörsskulder                           |            | 126 756            | 189 338            |
| Skatteskulder                                |            | 913                | 103                |
| Övriga skulder                               |            | 27 858             | 8 257              |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 252 366            | 393 556            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>854 193</b>     | <b>790 034</b>     |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>212 417 606</b> | <b>214 503 510</b> |

## Kassaflödesanalys

|   | Not | 2023-01-01<br>-2023-12-31 | 2022-01-01<br>-2022-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |     |                           |                           |
| Resultat efter finansiella poster   |     | -1 718 863                | -1 497 841                |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               |     | 1 431 610                 | 1 431 600                 |
| Förändring av skatteskuld fordran   |     | 810                       | 7                         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> |     | <b>-286 443</b>           | <b>-66 234</b>            |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>                             |     |                           |                           |
| Förändring av kundfordringar  |     | -260 812                  | -33 593                   |
| Förändring av kortfristiga fordringar   |     | -314 306                  | -301 658                  |
| Förändring av leverantörsskulder  |     | -70 262                   | 87 029                    |
| Förändring av kortfristiga skulder  |     | -121 589                  | 152 192                   |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   |     | <b>-1 053 412</b>         | <b>-162 264</b>           |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |     |                           |                           |
| Amortering av lån   |     | -176 000                  | -176 000                  |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  |     | <b>-176 000</b>           | <b>-176 000</b>           |
| <b>Årets kassaflöde</b>   |     | <b>-1 229 412</b>         | <b>-338 264</b>           |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>   |     |                           |                           |
| Likvida medel vid årets början  |     | 3 120 095                 | 3 458 359                 |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   |     | <b>1 890 683</b>          | <b>3 120 095</b>          |



## Noter

### 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 100 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 kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

### Not 1 Driftskostnader

|                                      | 2023             | 2022             |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel Häck & Bevattning  | 44 685           | 35 293           |
| Fastighetsskötsel Gräs               | 56 787           | 98 298           |
| Fastighetsskötsel Grusgångar & Träd  | 76 631           | 71 061           |
| Fastighetsskötsel Orangeri årsoffert | 1 593            | 0                |
| Fastighetsskötsel Pool               | 153 838          | 146 712          |
| Fastighetsskötsel Miljörum/Soprum    | 17 646           | 31 228           |
| Fastighetsskötsel Tennis             | 12 138           | 5 054            |
| Övrig Fastighetsskötsel              | 69 516           | 26 843           |
| Fastighetsel                         | 73 855           | 66 970           |
| Städning och renhållning             | 102 981          | 78 990           |
| Vatten o avlopp                      | 174 642          | 430 008          |
| Försäkring                           | 93 023           | 83 684           |
| Övriga kostnader                     | 284 688          | 71 846           |
|                                      | <b>1 162 023</b> | <b>1 145 987</b> |

### Not 2 Övriga externa kostnader

|                           | 2023           | 2022           |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Redovisningstjänster      | 97 233         | 98 458         |
| Ersättningar till revisor | 13 750         | 14 875         |
| Övriga kostnader          | 22 364         | 16 244         |
|                           | <b>133 347</b> | <b>129 577</b> |

### Not 3 Byggnader och mark

|   | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 219 590 000        | 219 590 000        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>219 590 000</b> | <b>219 590 000</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -8 589 650         | -7 158 050         |
| Årets avskrivningar                             | -1 431 610         | -1 431 600         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-10 021 260</b> | <b>-8 589 650</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>209 568 740</b> | <b>211 000 350</b> |

### Not 4 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 43 120 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

|                                    | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Långfristiga skulder</b>        |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 42 688 800        | 43 120 000        |
|                                    | <b>42 688 800</b> | <b>43 120 000</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>        |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 431 200           | 176 000           |
|                                    | <b>431 200</b>    | <b>176 000</b>    |

**Not 5 Ställda säkerheter**

|                      | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 95 000 000        | 95 000 000        |
|                      | <b>95 000 000</b> | <b>95 000 000</b> |

**Not 6 Rapport om årsredovisningen**

Rapport om årsredovisningen enligt Rex - Svensk standard för redovisningsuppdrag har upprättats av Srf Auktoriserad Redovisningskonsult:

Anna Eriksson Gombasky, Ludvig & Co

Båstad 2024

Christine Ahnström  
Ordförande

Anders Bengtsson

Hanna Brenner

Björn Aronsson

Isabella Bjerke

Min revisionsberättelse har lämnats 2024

Kenneth Nilsson  
Auktoriserad revisor