

Årsredovisning för

Brf Räng Sand 1

769633-6317

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-12
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor. SEK

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter för permanent boende under nyttjandeperiod och utan tidsbegränsning. I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet.

Föreningen har registrerats hos bolagsverket 2016-12-30. Föreningens stadgar har registrerats 2017-02-16

Föreningens förvärv av fastigheten Räng 5:362 har skett genom fusion av de två föreningarna Brf Räng Sand 1 och Brf Räng Sand 2, 2020-12-01.

Föreningen har sitt säte i Vellinge kommun, Skåne.

Föreningen är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheterna Räng 5:361 och Räng 5:362 på adress Räng Sandsvägen 26-28 med yta på 2277 kvm och har 26 bostadsrätter.

Fastigheten byggdes 2018 med värdeår 2018.

Tomten innehas med äganderätt.

Det finns en fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Länsförsäkringar Skåne.

Styrelsens sammansättning

Filip Robertsson	Ordförande
Felix Nordh	Kassör
Fredrik Nord	Ledamot
Jonas Löfstedt	Ledamot
Daniel Andersson	Suppleant

Valberedning

Therese Bengtsson och Linda Diaz

Revisor

Johnny Persson, Baker Tilly MLT KB

Styrelsemöten

Styrelsen har under året haft 10 stycken protokollförda styrelsemöten samt föreningsstämma.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vid årsskiftet höjdes avgiften med 6%. Styrelsens förhoppning var att det ekonomiska läget för föreningen skulle börja ljusna under 2024 vilket även inträffade under året. Riksbankens räntesänkningar samtidigt som de långa räntorna föll gjorde att styrelsen under hösten såg en bra möjlighet att binda föreningens fastighetslån på olika löptider och på så sätt få ner räntekostnaderna ordentligt. Lånen delades upp i tre större delar med bindningstider på 2-4 år. Ett mindre lån (lån för solcellsprojektet) lämnades med rörlig 3 månaders ränta för möjlighet att göra extraamorteringar. Snitträntan för lånen hamnade en bit under 3% vilket minskar föreningens lånekostnader med flera hundra tusen kronor per år vilket gav utrymme att höja den låga amorteringen från 0,5% till 2%. En ökad amortering skapar på sikt en möjlighet att kunna finansiera framtida större underhåll genom upptagande av nya lån.

Under året slutfördes projektet med solceller och laddboxar till våra carports. För att få tillgång till sin laddbox tar föreningen ut en engångsavgift och sen blir varje medlem debiterad för den el som

används genom laddningen (IMD). Projektet finansierades med ett nytt lån samtidigt som vi fick ett grönt bidrag utbetalt från Naturvårdsverket för installation av laddboxarna. Föreningen kommer i nästa år kunna dra av all moms för projektet.

Det gröna bidraget har använts till att stärka upp kassan eftersom det uppstod en del oförutsedda extrakostnader kring solcellsprojektet samtidigt som vi haft högre driftkostnader för bland annat VA och uppvärmning.

På vår föreningsstämma uttryckte flera medlemmar ett önskemål om att köpa in trädgårdsskötsel av vår fastighet eftersom det började bli ohållbart att hålla efter allt ogräs och växtlighet. Trädgården och fastighetens visuella uttryck blev beroende av några få medlemmar som tog sig tid att utföra trädgårdsskötsel och det här såg styrelsen inte som någon långsiktigt hållbar lösning. Styrelsen valde därför att teckna avtal för trädgårdsskötsel med ett mindre företag vilket finansieras genom de lägre räntekostnaderna. Däremot sköter vi fortsatt gräsklippningen själva.

Styrelsen har följt föreningens underhållsplan som togs fram 2023 och i år har det varit mindre underhåll på vår fastighet.

- * Förbättring och omfästning av plåtbeslag vid takkupor.
- * Förbättringsmåning av dörrar till soprum och trapphus.
- * Byte av trasig belysningsarmatur i trapphus.

Från 1 januari 2025 höjdes avgifterna med 3%. För 2025 finns en del underhåll planerat för som underhållsspolning av avloppsstammar och ommålning av fasadsidor. Om inget större oförutsett inträffar är styrelsens bedömning att föreningen kommer kunna finansiera planerat underhåll för de kommande 10 åren med eget sparande från kassa/underhållskonto.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 31 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 st och avgående medlemmar under året var 6 st stycken. Vid räkenskapsårets slut fanns det 31 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelse.

Flerårsjämförelse

	2024	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	2 002 266	1 676 285	1 460 993	1 247 903	654 858
Resultat efter finansiella poster	-287 117	-485 842	-393 528	-367 881	-152 783
Balansomslutning	81 509 132	80 414 501	80 990 798	81 088 337	80 928 958
Soliditet %	71,1	72,4	72,5	72,9	73,5
Årsavgift per kvm	753,1	635,1	484,3	450,1	
Årsavgift per kvm med BR	753,1	635,1	484,3	450,1	
Skuldsättning per kvm	8 861,7	8 294,9	8 334	8 222,7	
Sparande per kvm	87,8	-17,4	18,6	27,8	
Energikostnad per kvm	245,2	218,4	266,5	214,9	
Räntekänslighet	11,8	13,1	17,2	18,3	
Årsavgifter andel i % av tot intäkter	95,5	86,3	75,5	82,1	

Definitioner: av nyckeltal, se noter

Upplysning vid förlust

Föreningens resultat för 2024 är negativt, -287 117 kr

Föreningen uppvisar ett negativt resultat som beror på avskrivningar. Som tidigare nämnts har styrelsen under året höjt amorteringen från 0,5% till 2%. En rejält ökad amortering i kombination med sparande till ett särskilt underhållskonto kommer skapa förutsättningar att finansiera föreningens framtida ekonomiska åtaganden. Styrelsens plan är att sparandet ska motsvara avskrivningarna.

Eget kapital

	<i>Insatskapital</i>	<i>Yttre fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	64 680 000	503 829	-6 426 282	-485 842
<i>Enligt beslut av föreningsstämma:</i>				
Omföring av föreg års resultat			-485 842	485 842
Avsättning till yttre fond		131 997	-131 997	
Årets resultat				-287 117
Vid årets slut	64 680 000	635 826	-7 044 121	-287 117

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till föreningsstämmans behandling finns	
balanserat resultat	-7 044 121
årets förlust	-287 117
Totalt	-7 331 238
disponeras för	
balanseras i ny räkning	-7 331 238
Summa	-7 331 238

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Nettoomsättning	2	2 002 266	1 676 285
		2 002 266	1 676 285
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 007 238	-977 561
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5,6,7	-465 760	-446 322
Rörelseresultat		529 268	252 402
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		23 730	6 049
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-840 115	-744 293
Resultat efter finansiella poster		-287 117	-485 842
Resultat före skatt		-287 117	-485 842
Årets resultat		-287 117	-485 842

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	78 711 046	79 152 169
Inventarier, verktyg och installationer	6,7	1 157 274	15 597
Pågående nyanläggningar	8	-	348 639
		<u>79 868 320</u>	<u>79 516 405</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>79 868 320</u>	<u>79 516 405</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	5 586
Övriga fordringar		362 731	16
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>14 167</u>	<u>21 634</u>
		376 898	27 236
Kassa och bank		<u>1 263 914</u>	<u>870 860</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 640 812</u>	<u>898 096</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>81 509 132</u>	<u>80 414 501</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		64 680 000	64 680 000
Fond för yttre underhåll		635 826	503 829
		<u>65 315 826</u>	<u>65 183 829</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-7 044 121	-6 426 281
Årets resultat		-287 117	-485 842
		<u>-7 331 238</u>	<u>-6 912 123</u>
Summa eget kapital		<u>57 984 588</u>	<u>58 271 706</u>
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	9	2 884 000	2 884 000
		<u>2 884 000</u>	<u>2 884 000</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		18 015 443	-
		<u>18 015 443</u>	<u>-</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig skuld till kreditinstitut	10	2 162 721	18 887 556
Leverantörsskulder		60 035	53 733
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	402 345	317 506
		<u>2 625 101</u>	<u>19 258 795</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>81 509 132</u>	<u>80 414 501</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		529 268	252 402
Avskrivningar		465 760	446 322
Erhållen ränta		23 730	6 049
Erlagd ränta		-840 115	-744 293
		<u>178 643</u>	<u>-39 520</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		178 643	-39 520
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-349 662	-5 751
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		91 141	-1 474
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-79 878	-46 745
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-817 674	
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-817 674	
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		1 610 000	
Amortering av lån		-319 394	-88 981
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 290 606	-88 981
Årets kassaflöde		393 054	-135 726
Likvida medel vid årets början		870 860	1 006 586
Likvida medel vid årets slut		1 263 914	870 860

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning. BFNAR 2023:1 allmänna råd och kommentarer har också använts.

Värderingsprinciper m m

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av.

Nyttjandeperioden omprövas varje balansdag.

Då skillnaden i förbrukning av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnader	
Yttertak	60
Fasad	60
Golv, väggar inne	60
Stammar (värme, sanitet, el)	60
Fönster, dörrar	60
Övrig Stomme	140
Markanläggning	5% årligen , 20
Inventarier	20% årligen , 5
Byggnadsinventarier	5% årligen , 20

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
<i>Nettoomsättning uppdelad per rörelsegren</i>		
Årsavgifter bostäder	1 714 776	1 446 173
Hyror garage	198 000	197 450
El intäkter	12 308	
Laddstolpar	64 000	
El stöd		11 339
Övriga intäkter	13 182	21 323
Summa	2 002 266	1 676 285

Not 3 Fastighetskostnader

	2024	2023
El	84 853	42 115
Gas	298 151	301 559
Vatten/ renhållning	175 218	153 558
Försäkringspremie	56 482	47 799
Driftskostnader	221 389	235 207
Ekonomisk förvaltning/ Revision	104 725	106 810
Konsultarvoden	7 425	46 218
Energideklaration		11 662
Kostnad för möten och stämma	1 761	153
Styrelsearvode ink sociala avg	57 234	32 480
Summa	1 007 238	977 561

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränta fastighetskrediter	840 115	744 293
Summa	840 115	744 293

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<i>81 710 187</i>	<i>81 710 187</i>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	81 710 187	81 710 187
Ingående avskrivningar	-2 558 018	-2 116 895
Årets avskrivningar för båda fastigheterna	-441 123	-441 123
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 999 141	-2 558 018
Utgående redovisat värde	78 711 046	79 152 169
Redovisat värde markanläggningar	161 657	171 213
Redovisat värde mark och byggnad	78 549 389	78 980 956
Summa	78 711 046	79 152 169

Taxeringsvärde

Mark 5:361	1 501 000	1 501 000
Byggnad	12 000 000	12 000 000

Taxeringsvärde fastighet	13 501 000	13 501 000
Mark 5:362	6 498 000	5 046 000
Byggnad	24 000 000	23 120 000
Taxeringsvärde fastighet	30 498 000	28 166 000

Not 6 Byggnadsinventarier

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Nyanskaffningar	817 675	
-Omklassificeringar	348 639	
Vid årets slut	1 166 314	
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Årets avskrivning	-19 438	
Vid årets slut	-19 438	
Redovisat värde vid årets slut	1 146 876	

Anskaffningsvärdet har minskat med ett offentligt bidrag från Naturvårdsverket på 357 692 kr som erhöles år 2024.

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	25 995	25 995
	25 995	25 995
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-10 398	-5 199
-Årets avskrivning	-5 199	-5 199
	-15 597	-10 398
Redovisat värde vid årets slut	10 398	15 597

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Under året utbetalda förskott		348 639
Redovisat värde vid årets slut		348 639

Not 9 Uppskjuten skatt

	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>2024-12-31</i>			
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Uppskjuten skattefordran/skuld		2 884 000	2 884 000
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)		2 884 000	2 884 000
<i>2023-12-31</i>			
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Uppskjuten skattefordran/skuld		2 884 000	2 884 000
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)		2 884 000	2 884 000

Not 10 Kortfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller till betalning inom 1 år	2 162 721	18 887 556
	2 162 721	18 887 556

Skuld till Nordea

1 792 893 kr , 3,090% rörligt lån 2025-02-28

5 956 916 kr , 2,910% rörligt lån 2028-08-16

6 391 581 kr, 2,870% rörligt lån 2027-08-18

6 036 774 kr, 2,740% rörligt lån 2026-09-16

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda intäkter	154 131	107 099
Upplupna räntekostnader	46 569	72 903
Upplupna styrelsearvoden	57 233	34 497
Revisionsarvode	38 000	38 000
Övriga kostnader	106 412	65 007
	402 345	317 506

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	19 005 000	19 005 000
	19 005 000	19 005 000
Summa ställda säkerheter	19 005 000	19 005 000

Not 13 Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet:

Juserat eget kapital i procent av balansomslutning

Årsavgift per kvadratmeter

Årsavgifter, el och vatten intäkter / Totala ytan

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Årsavgifter, el och vatten intäkter / Totala ytan med upplåten bostadsrätt

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Totala räntebärande skulder / Den totala ytan i föreningen

Sparande per kvadratmeter

Årets resultat+avskrivningar+årets kostnadsförda planerade underhåll / Totala ytan i föreningen

Energikostnad per kvm upplåten med bostadsrätt

Årets kostnad för el, vatten och avlopp/ Den totala ytan i föreningen

Räntekänslighet per kvadratmeter

Föreningens räntebärande skulder / Intäkter från avgifter

Årsavgifter andel i % av tot intäkter

Årsavgifter, el och vatten intäkter/ totala intäkter

Underskrifter

Vellinge ,enligt digital signering

Filip Robertsson
Styrelseordförande

Fredrik Nord
Ledamot

Jonas Löfstedt
Ledamot

Felix Nordh
Ledamot, kassör

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering
Baker Tilly MLT KB

Johnny Persson
Auktoriserad revisor

KARL FELIX KENNETH NORDH
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Räng sand 1
46bcc77c-9305-4d68-839b-4645f796be20 - 2025-04-22 11:29:41 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 6cdb21ba-ec8a-487e-806f-0a8cd02a1bdc - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

ULF FILIP SEBASTIAN ROBERTSSON
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: BRF Räng Sand 1
d9fe69e1-7b7f-409b-9b06-3751005f2293 - 2025-04-22 11:32:39 UTC +03:00
BankID / Freja eID - c15851f6-c8bb-47ab-a956-1a7b6bed1366 - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Fredrik Johan Nord
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Räng Sand 1
d2be17f7-df81-4c56-8d9c-df861511fb3f - 2025-04-22 12:06:25 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 46d4b39b-2bfd-4b84-b99d-9894fe4228ea - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Jonas Mikael Löfstedt
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf rängsand
99baaf7f-bf63-4bc8-ae5e-e6da39574ceb - 2025-04-22 12:45:39 UTC +03:00
BankID / Freja eID - eca07f78-f059-447a-9fe8-9e28f98bc03e - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

JOHNNY PERSSON
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Baker Tilly MLT KB
3250394b-80a1-4799-ae54-63e91a372496 - 2025-04-22 18:52:20 UTC +03:00
BankID / Freja eID - b6da4d1c-9ad5-49a4-8c9e-52941b5f5fae - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive