

Årsredovisning 2025

Brf Kapellgatan på RÅÅ

769630-2004



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kapellgatan på RÅÅ

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 14

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Skåne län, Helsingborg kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-06-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-01-24 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-24 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fastigheten Kikaren 19 i Helsingborgs kommun	2015	Helsingborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2016.

Föreningen har 7 bostadsrätter om totalt 496 kvm. Byggnadernas totalyta är 500 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jeanette Stoltz	Ordförande
Lisbeth Birgitta Freudenthal	Styrelseledamot
Sven Erik Nörell	Styrelseledamot avgående
Susanne Marie Kurelid	Styrelseledamot

Valberedning

Eric Boye

Thomas Lindblom

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Eric Boye Revisor

Thomas Lindblom Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13.

Extra föreningsstämma hölls 2025-01-22. Nya medlemmar i 2C, Sven-Erik och Eva-Lott Nörell.

Extra föreningsstämma hölls 2025-05-06. Föreningsstämma.

Extra föreningsstämma hölls 2025-05-13. Avgående styrelsemedlem Stefan Gustavsson.

Extra föreningsstämma hölls 2025-11-19. Omläggning lån till Nordea, momsregistrering mm.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 3 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2039. Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Avtal med leverantörer

El Öresundskraft

Sophantering NSR

Vatten och avlopp NSVA

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Nordea övertag av våra lån

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 9 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 10 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	459 911	464 685	330 288	312 492
Resultat efter fin. poster	-120 925	-14 637	-70 222	-13 802
Soliditet (%)	73	73	73	73
Yttre fond	240 000	210 000	180 000	150 000
Taxeringsvärde	17 204 000	17 192 000	15 160 000	15 160 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	914	898	608	309
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,9	94,6	89,0	48,5
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 567	12 718	12 920	13 172
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 466	12 617	12 817	13 172
Sparande / kvm totalyta, kr	165	254	143	139
Elkostnad / kvm totalyta, kr	19	10	29	26
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	41	38	30	21
Energikostnad / kvm totalyta, kr	60	49	60	47
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,61	3,68	2,60	1,78
Räntekänslighet (%)	13,75	14,16	21,26	42,68

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.

Uppllysning vid förlust

Omläggning från K2 till K3 ger högre avskrivningar. Enligt K3 skriver man av alla komponenter i våra husbyggnader med olika procentsatser och år. Inget vi kan påverka.

Resultat 2024: -14 637:-

Resultat 2025: -120 925:-

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	17 565 000	-	-	17 565 000
Fond, yttre underhåll	210 000	-	30 000	240 000
Balanserat resultat	-414 459	-14 637	-30 000	-459 096
Årets resultat	-14 637	14 637	-120 925	-120 925
Eget kapital	17 345 904	0	-120 925	17 224 979

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-459 096
Årets resultat	-120 925
Totalt	-580 021

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	30 000
Balanseras i ny räkning	-610 021
	-580 021

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	459 911	464 685
Övriga rörelseintäkter	3	23 028	6 240
Summa rörelseintäkter		482 939	470 925
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-112 095	-77 558
Övriga externa kostnader	8	-47 602	-33 094
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-218 184	-141 708
Summa rörelsekostnader		-377 881	-252 360
RÖRELSERESULTAT		105 058	218 565
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		293	835
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-226 276	-234 036
Summa finansiella poster		-225 983	-233 201
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-120 925	-14 637
ÅRETS RESULTAT		-120 925	-14 637

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 15	23 337 737	23 555 921
Summa materiella anläggningstillgångar		23 337 737	23 555 921
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		23 337 737	23 555 921
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	3 607
Övriga fordringar	11	1 650	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	22 329	21 030
Summa kortfristiga fordringar		23 979	24 637
Kassa och bank			
Kassa och bank		149 211	135 862
Summa kassa och bank		149 211	135 862
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		173 190	160 499
SUMMA TILLGÅNGAR		23 510 927	23 716 420

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		17 565 000	17 565 000
Fond för yttre underhåll		240 000	210 000
Summa bundet eget kapital		17 805 000	17 775 000
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-459 096	-414 459
Årets resultat		-120 925	-14 637
Summa ansamlad förlust		-580 021	-429 096
SUMMA EGET KAPITAL		17 224 979	17 345 904
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	0	2 333 333
Summa långfristiga skulder		0	2 333 333
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	6 233 236	3 974 990
Leverantörsskulder		4 299	450
Övriga kortfristiga skulder		0	14 744
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	48 413	46 999
Summa kortfristiga skulder		6 285 948	4 037 183
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 510 927	23 716 420

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	105 058	218 565
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	218 184	141 708
	323 242	360 273
Erhållen ränta	293	835
Erlagd ränta	-226 999	-237 104
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	96 536	124 003
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	658	-4 984
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-8 758	5 373
Kassaflöde från den löpande verksamheten	88 436	124 392
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-75 087	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-75 087	-100 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	13 349	24 392
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	135 862	111 470
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	149 211	135 862

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kapellgatan på RÅÅ är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för vatten och värme.

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:

Stomme och grund	0,85 %
Yttertak	2,95 %
Fasader	2,95 %
Fönster	1,81 %
Stamledningar VA	2,25 %
Stamledningar Värme	1,31 %
Ventilation	4,29 %
El	2,25 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

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

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	453 300	445 527
Hysesintäkter, p-platser	18 000	24 000
Intäktsreduktion	-14 000	-5 000
Övriga intäkter	2 611	158
Summa	459 911	464 685

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-1	-0
Försäkringsersättning	1 365	0
Övriga rörelseintäkter	21 664	6 240
Summa	23 028	6 240

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Trädgårdsarbete	2 020	6 259
Summa	2 020	6 259

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	53 871	22 124
Summa	53 871	22 124

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	9 483	5 176
Vatten	20 724	19 217
Sophämtning	11 848	11 905
Summa	42 055	36 298

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	14 149	12 877
Summa	14 149	12 877

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	2 000	3 364
Övriga förvaltningskostnader	14 273	727
Juridiska kostnader	2 518	1 385
Ekonomisk förvaltning	28 811	27 619
Summa	47 602	33 094

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	226 276	234 036
Summa	226 276	234 036

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	24 490 000	24 490 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	24 490 000	24 490 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-934 079	-792 371
Årets avskrivning	-218 184	-141 708
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 152 263	-934 079
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	23 337 737	23 555 921
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>7 935 000</i>	<i>7 935 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	11 626 000	11 426 000
Taxeringsvärde mark	5 578 000	5 766 000
Summa	17 204 000	17 192 000

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga fordringar	1 650	0
Summa	1 650	0

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	990
Försäkringspremier	13 838	12 891
Förvaltning	8 491	7 149
Summa	22 329	21 030

NOT 13, SKULDER TILL

KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank			0	1 641 657
Swedbank	2026-02-25	4,04 %	2 333 333	2 333 333
Swedbank	2026-02-28	2,72 %	2 333 333	2 333 333
Nordea Hypotek	2026-12-22	2,73 %	1 566 570	0
Summa			6 233 236	6 308 323
Varav kortfristig del			6 233 236	3 974 990

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 233 236 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 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
El	1 507	0
Utgiftsräntor	7 781	8 504
Förutbetalda avgifter/hyror	39 125	38 495
Summa	48 413	46 999

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	7 000 000	7 000 000

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Inga förändringar

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-02.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Skåne län, Helsingborg kommun

Jeanette Stoltz
Ordförande

Lisbeth Birgitta Freudenthal
Styrelseledamot

Susanne Marie Kurelid
StyrelseLedamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Eric Boye
Revisor

Thomas Lindblom
Revisor