

# Årsredovisning

---

## *Bostadsrättsföreningen Kamomillen i Åhus*

769638-6601

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kamomillen i Åhus 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 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Kassaflödesanalys	7
- Noter	8 - 10
- Underskrifter	10

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Kamomillen i Åhus bildades 2020 och är en äkta bostadsrättsförening. Föreningens medlemmar flyttade in i 20 nybyggda bostäder 31 maj 2022. Föreningen äger marken där våra bostäder är belägna.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna. Under det gångna året har vi arbetat aktivt med att utveckla och förbättra föreningens verksamhet. Vi har även genomfört flera aktiviteter för att främja gemenskapen bland medlemmarna, såsom fixardagar för att nämna ett exempel. Dessa dagar har varit mycket uppskattade och har bidragit till en ökad trivsel i föreningen.

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter, planerar underhåll och fastställer föreningens årsavgifter. En annan viktig uppgift för oss har varit att skapa en god ekonomisk grund för föreningen. Vi har genomfört en budgetplanering och har arbetat aktivt med att minska kostnaderna för föreningen genom att göra smarta inköp. Samtidigt har vi säkerställt att alla medlemmar betalar sina avgifter i tid.

Årlig avsättning görs till underhållsfond. Vi ser fram emot att fortsätta utveckla föreningens verksamhet och skapa en trygg och trivsamt boendemiljö för alla medlemmar. Mot bakgrund av det förändrade ränteläget och att inflationen har stigit så har vi tagit beslut om hyreshöjning under året.

Bostadsrättsföreningen har i dagsläget ingen underhållsplan eftersom det fortfarande finns garanti kvar. Men kommer inför kommande år att upprätthålla en underhållsplan.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Kristianstad.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Omförhandling av befintliga bolån
- Investering av vattenfilter
- Genomförd föreningsstämma med val till styrelse

### Medlemsinformation

Medlemslägenheter – 20 st

Överlåtelser under året 0 st

Tillkommande medlemmar 0

Styrelsen:

Viktor Ekberg – Ordförande

Helén Henriksson – Kassör

Karl-Johan Svensson – Sekreterare

Matthilda Vos Lindau – Ledamot

Armin Mesanovic – Ledamot

Paula Roslund - Ledamot

Josefina Wahlund – Ledamot

Hanna Nilsson – Suppleant

Styrelsen har haft sammanträde var 8:e vecka under det gångna året.

#### FLERÅRSÖVERSIKT

	<b>2301-2312</b>	<b>2201-2212</b>	<b>2101-2112</b>	<b>2004-2012</b>
Nettoomsättning	1 427 778	772 845	0	0
Resultat efter finansiella poster	-187 067	51 017	-1 000	0
Soliditet %	62	61	0	0
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	621	0	0	0
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	99	0	0	0
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	10 724	0	0	0
Räntekänslighet %	17	0	0	0
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	30	0	0	0
Sparande (kr) per kvadratmeter	122	0	0	0

#### UPPLYSNING VID FÖRLUST

Förlusten beror på en högre räntekostnad i förhållande till det som fanns i den ekonomiska planen, som upprättades i samband med att föreningen bildades. Förlusten uppstår efter avskrivning på fastigheten. Vi kommer fortsätta att amortera på lånen, avsätta till yttre underhållsfond samt göra en avgiftshöjning till hösten för att stärka föreningens ekonomiska ställning framåt.

#### FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	40 460 000		-780	51 017	<b>40 510 237</b>
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			51 017	-51 017	<b>0</b>
Fond för yttre underhåll		115 000	-115 000		<b>0</b>
Årets resultat				-187 067	<b>-187 067</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>40 460 000</b>	<b>115 000</b>	<b>-64 763</b>	<b>-187 067</b>	<b>40 323 170</b>

#### RESULTATDISPOSITION

##### *Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-64 763
Årets resultat	-187 067
<i>Summa</i>	<i>-251 830</i>

##### *Förslag till disposition:*

Avsättning till yttre underhållsfond	117 000
Balanseras i ny räkning	-368 830
<i>Summa</i>	<i>-251 830</i>

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

## RESULTATRÄKNING

1

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2, 3	1 427 778	772 845
Övriga rörelseintäkter		12 320	311 000
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 440 098</b>	<b>1 083 845</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-165 897	-311 023
Övriga externa kostnader		-49 418	-40 316
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-467 780	-269 792
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-683 095</b>	<b>-621 131</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>757 003</b>	<b>462 714</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 824	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-948 894	-411 697
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-944 070</b>	<b>-411 697</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-187 067</b>	<b>51 017</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-187 067</b>	<b>51 017</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-187 067</b>	<b>51 017</b>

# BALANSRÄKNING

1

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	64 767 708	65 230 208
Inventarier, verktyg och installationer	7	84 352	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		64 852 060	65 230 208
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>64 852 060</b>	<b>65 230 208</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		12 676	239 358
Övriga fordringar		215 355	211 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 008	15 410
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		245 039	465 768
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		316 888	367 955
<i>Summa kassa och bank</i>		316 888	367 955
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>561 927</b>	<b>833 723</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>65 413 987</b>	<b>66 063 931</b>

	2023-12-31	2022-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	40 460 000	40 460 000	
Fond för yttre underhåll	115 000	0	
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>40 575 000</i>	<i>40 460 000</i>	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	-64 763	-780	
Årets resultat	-187 067	51 017	
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-251 830</i>	<i>50 237</i>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>40 323 170</b>	<b>40 510 237</b>	
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	24 414 000	24 664 400
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>24 414 000</b>	<b>24 664 400</b>	
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	250 400	250 400	
Leverantörsskulder	15 707	0	
Skatteskulder	211 000	211 000	
Övriga skulder	0	750	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	199 710	427 144	
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>676 817</b>	<b>889 294</b>	
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>65 413 987</b>	<b>66 063 931</b>	

## KASSAFLÖDESANALYS

1

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	757 003	462 714
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	467 780	269 792
Erhållen ränta	4 824	0
Erlagd ränta	-948 894	-411 697
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>280 713</i>	<i>320 809</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	220 729	-465 768
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	-212 477	-55 718 689
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>288 965</b>	<b>-55 863 648</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-89 632	-10 874 469
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-89 632</b>	<b>-10 874 469</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Inbetalda insatser	0	40 460 000
Utbetalning, amortering av lån	-250 400	-125 200
Övriga kort- eller långfristiga lån	0	25 040 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-250 400</b>	<b>65 374 800</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-51 067</b>	<b>-1 363 317</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>367 955</b>	<b>1 731 272</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>316 888</b>	<b>367 955</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

#### Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

	År
Byggnader och mark	120
Inventarier, verktyg och installationer	10

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

*Nettoomsättning = Nettoomsättning*

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

*Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital*

*Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.*

*Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt = Årsavgifter inklusive driftskostnader som debiteras medlemmarna efter förbrukning / yta upplåten med bostadsrätt*

*Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter = Årsavgifterna / totala rörelseintäkter*

*Skuldsättning per kvadratmeter = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt*

*Räntekänslighet = Räntebärande skulder / årsavgifter*

*Energikostnad per kvadratmeter = Kostnad för uppvärmning, el och vatten / ytan upplåten med bostadsrätt.*

*Kommentar: I kostnaden ingår även kostnader som vidaredebiteras.*

*Sparande per kvadratmeter = justerat resultat / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt*

*Kommentar: Justerat resultat beräknas enligt följande:*

*Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll*

Not 2	Nettoomsättningens innehåll	2023	2022
	Årsavgifter	1 361 018	740 352
	Avgift för vattenförbrukning	66 760	32 493
	<b>Summa</b>	<b>1 427 778</b>	<b>772 845</b>



**Not 3      Årsavgifternas innehåll**

I föreningens årsavgifter ingår sophämtning.

<b>Not 4      Driftkostnader</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
El på gemensamma ytor	7 813	4 869
Vatten och avlopp	61 924	36 824
Sophämtning	47 557	28 458
Fastighetsskatt	0	211 000
Fastighetsförsäkring	48 603	29 872
<b>Summa</b>	<b>165 897</b>	<b>311 023</b>

<b>Not 5      Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Räntekostnader	948 894	411 697

<b>Not 6      Byggnader och mark</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	65 500 000	10 000 000
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Inköp	0	0
Aktivering pågående nyanläggningar	0	55 500 000
Utgående anskaffningsvärden	65 500 000	65 500 000
Ingående avskrivningar	-269 792	0
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-462 500	-269 792
Utgående avskrivningar	-732 292	-269 792
<b>Redovisat värde</b>	<b>64 767 708</b>	<b>65 230 208</b>

<b>Not 7      Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Inköp	89 632	0
Utgående anskaffningsvärden	89 632	0
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-5 280	0
Utgående avskrivningar	-5 280	0
<b>Redovisat värde</b>	<b>84 352</b>	<b>0</b>

Not 8	Långfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	Långfristiga skulder som förfaller senare än 5 år	23 412 400	23 662 800
Not 9	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	25 040 000	25 040 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>25 040 000</b>	<b>25 040 000</b>

### UNDERSKRIFTER

Kristianstad, den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Viktor Ekberg  
Styrelseordförande

Josefina Wahlund  
Styrelseledamot

Karl-Johan Svensson  
Styrelseledamot

Paula Roslund  
Styrelseledamot

Helén Henriksson  
Styrelseledamot

Matthilda Vos Lindau  
Styrelseledamot

Armin Mesanovic  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Henrik Winberg  
Auktoriserad revisor

---

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

**Important:** Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



---

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

