

Årsredovisning

för

HSB Bostadsrättsförening Nitaren i Kristianstad

716406-3658

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Nitaren i Kristianstad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Nitaren har som syfte att upplåta bostadsrättslägenheter för permanent boende, samt lokaler åt medlemmar för nyttjande utan tidsbegränsning och för att främja medlemmarnas ekonomiska intresse.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), som tidigare förvaltats av HSB, men idag förvaltas av BRF Nitarens styrelse med support av revisionsbyrån Winberg & Andersson AB. Föreningen är medlem i HSB.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes åren 1990-1991 på fastigheten Nitaren i Kristianstad, som föreningen innehar med äganderätt. Brf Nitaren består av fastigheterna Genvägen 22-40, Byggmästaregatan 1-11, Gränsgatan 8-18 samt Södra Långgatan 23-35. Till fastigheten hör föreningslokal/kvartershus som finns på Byggmästaregatan 12, där föreningens kontor är inrymt. I källaren finns undercentralen, dvs "hjärtat i föreningen". Föreningen är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Föreningens bestånd fördelar sig enligt följande:

Rok.	Antal	Yta m²
2	3	204
3	21	2 222
4	<u>10</u>	<u>1 040</u>
	34	3 466
Föreningshus/kvartershus	1	
Garage	21	
Carportar	10	
Parkeringar	5	
Gästparkeringar	5	

Patrik Antonsson, ordförande
Mary Magnusson, kassör, vice ordförande
Sofia Pantzar, sekreterare
Ronny Nilsson, styrelseledamot
Saga Norén, styrelseledamot

I tur att avgå är Patrik Antonsson, Sofia Pantzar och Saga Norén samt av föreningen vald revisor Ann-Christin Müller.

Styrelsen har under året 2024 haft 9 protokollförda styrelsemöten, den 9/1, 19/2, 18/3, 25/4, 13/5, 10/6, 2/9, 28/10 samt 12/12.

Under året har föreningen gemensamt genomfört underhållsåtgärder i form av:

Vårstädning av trädgård, gemensamma ytor och byggnader

Höststädning av trädgård, gemensamma ytor och byggnader

Målat insidan av carport på södra sidan

Tvättat insidan av carport på norra sidan

Föreningen har sitt säte i Kristianstad.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll:

Samtliga fönster utbytta samt tillhörande plåtarbete i föreningshuset

Alla bostadsramper har renoverats.

Spolning av avlopp i samtliga lägenheter, tvättstugor samt föreningshus

Dessa åtgärder har finansierats med föreningens egna avsatta medel för underhåll under 2024.

Planerade väsentliga händelser för 2025

Underhåll:

Renovering av tvättstugorna (2st)

Byta dörrar där behov finns till allmänna utrymmen

Byta föreningens 4st takfönster

Dessa åtgärder kommer att finansieras med föreningens egna avsatta medel för underhåll under 2025.

Ekonomi: Årsavgifterna uppgick under året 2024 till i genomsnitt 892kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för 2025 upprättade budgeten visar höjningsbehov av månadsavgiften och styrelsen har beslutat en höjning på 2% för 2025.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen 2024-12-31 till 22 118 702 kr. Under året har föreningen amorterat 600 012 kr.

2024-12-31 har föreningen fyra bundna lån om sammanlagt 22 118 702kr, som har konverteringspunkter fördelade på olika år. Föreningen kommer att dra ner lite på amorteringstakten då räntan har ökat.

Kommentar till årets resultat

Årets resultat ligger i linje med styrelsens förväntningar.

Låneuppställning Brf Nitaren 2025

Totalt antal lån 4

Räntekostnad bef lån 2025	600 646
Räntekostnad ev nya lån	0
Räntekostnad lån (rak ränta)	600 646

Låneskuld

31/12-2024 22 118 702

Långivare	Ingående skuld 2025	Räntesats (%)	Konverterings dag	Räntekostnad 2025 (rak)	Amortering 2024
Sparbanken skåne	2 623 328	1,15	2026-02-10	30 168	200 004
Sparbanken skåne	5 666 000	4,46	2028-08-10	252 704	120 000
Swedbank Hyp AB	8 852 716	2,87	2028-03-24	254 073	120 000
Swedbank Hyp AB	4 976 658	1,28	2025-06-18	63 701	160 008

Medlemsinformation

Under 2024 har en bostadsrätt överlåtits.

Lägenhet 10, Åsa Vänerhag till Waltraud och Thomas Binggeli

Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 359	3 289	3 249	3 244
Resultat efter finansiella poster	364	335	489	661
Soliditet (%)	26	25	23	22
Årsavgift per kvadratmeter				
upplåten med bostadsrätt	928	902	0	0
Skuldsättning per kvadratmeter	5 692	5 846	0	0
Sparande per kvadratmeter	360	363	0	0
Räntekänslighet	7	7	0	0
Energikostnad per kvadratmeter	170	148	0	0
Skuldsättning per kvadratmeter				
upplåtem med bostadsrätt	6 382	6 555	0	0
Årsavgifternas andel av totala intäkter (%)	96	95	0	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 773 013	1 516 795	3 031 527	334 691	7 656 026
Fonderas till yttre fond		625 000	-625 000		0
Ianspråkstagande av fond		-516 957	516 957		0
Disposition av föregående års resultat:		0	334 691	-334 691	0
Årets resultat				363 543	363 543
Belopp vid årets utgång	2 773 013	1 624 838	3 258 175	363 543	8 019 569

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 258 175
årets vinst	363 543
	3 621 718
disponeras så att	
Reservering fond för yttre underhåll	625 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-462 995
i ny räkning överföres	3 459 713
	3 621 718

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	3 359 124	3 289 370
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 359 124	3 289 370
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 739 187	-1 726 096
Övriga externa kostnader		-29 288	-37 150
Personalkostnader	4	-147 776	-178 842
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-560 384	-560 384
Summa rörelsekostnader		-2 476 635	-2 502 472
Rörelseresultat		882 489	786 898
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		89 321	68 618
Räntekostnader och liknande resultatposter		-608 267	-520 825
Summa finansiella poster		-518 946	-452 207
Resultat efter finansiella poster		363 543	334 691
Resultat före skatt		363 543	334 691
Årets resultat		363 543	334 691

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	27 368 369	27 928 753
Summa materiella anläggningstillgångar		27 368 369	27 928 753
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		27 368 869	27 929 253
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		-10 581	318
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		101 133	98 278
Summa kortfristiga fordringar		90 552	98 596
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 261 384	2 999 646
Summa kassa och bank		3 261 384	2 999 646
Summa omsättningstillgångar		3 351 936	3 098 242
SUMMA TILLGÅNGAR		30 720 805	31 027 495

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

2 773 013

2 773 013

Fond för yttre underhåll

1 624 838

1 516 795

Summa bundet eget kapital

4 397 851

4 289 808

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

3 258 175

3 031 527

Årets resultat

363 543

334 691

Summa fritt eget kapital

3 621 718

3 366 218

Summa eget kapital

8 019 569

7 656 026

Långfristiga skulder

6

Övriga skulder till kreditinstitut

7

21 518 690

22 118 702

Summa långfristiga skulder

21 518 690

22 118 702

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7

600 012

600 012

Leverantörsskulder

194 110

211 283

Skatteskulder

0

64 804

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

388 424

376 668

Summa kortfristiga skulder

1 182 546

1 252 767

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

30 720 805

31 027 495

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

363 543

334 691

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet,
avskrivningar

560 384

560 384

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

923 927

895 075

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

8 044

56 760

Förändring av kortfristiga skulder

-70 221

-58 390

Kassaflöde från den löpande verksamheten

861 750

893 445

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-600 012

-590 002

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-600 012

-590 002

Årets kassaflöde

261 738

303 443

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

2 999 646

2 696 203

Likvida medel vid årets slut

3 261 384

2 999 646

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1) kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	56 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 kvadratmeter upplåten med bostadsrätt (kr)

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt uttryckt i kronor.

Skuldsättning per kvadratmeter

Räntebärande skulder delat med byggnadernas total kvadratmeteryta.

Sparande per kvadratmeter (kr)

Årets resultat ökat med avskrivningar och reparationer delat med total kvadratmeteryta.

Räntekänslighet

Skulder delat med årsavgifter

Energikostnad per kvadratmeter (kr)

El värme och VA delat med total kvadratmeteryta.

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt (kr)

Räntebärande skulder delat med kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel av totala intäkter (%)

Årsavgifterna i procent av totala intäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 210 598	3 127 210
Hyror lokaler	3 300	22 150
Hyror garage och parkeringsplatser	145 226	140 010
	3 359 124	3 289 370

Ingår i föreningens årsavgifter gör el, värme, VA, sophämtning, snöröjning, kabeltv och fastighetsskatt.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Löpande underhåll	79 337	99 060
Underhåll enligt plan	462 995	516 957
Reparationer, förbrukningsmaterial mm	11 761	6 075
Snöröjning	13 119	15 394
El	67 476	79 477
Uppvärmning	433 572	369 763
Vatten, avlopp	160 507	126 383
Renhållning	65 481	98 749
Kabel-TV, internet	56 193	55 958
Fastighetsförsäkringspremier	76 358	84 547
Fastighetsskatt	254 450	240 170
Förvaltningsavtal	57 938	33 563
	1 739 187	1 726 096

Not 4 Medelantalet anställda

Föreningen har inte haft några anställda. Endast styrelsearvoden är utbetalda.

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	37 309 494	37 309 494
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 309 494	37 309 494
Ingående avskrivningar	-9 380 741	-8 820 357
Årets avskrivningar	-560 384	-560 384
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 941 125	-9 380 741
Utgående redovisat värde	27 368 369	27 928 753

Not 6 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	19 118 642	19 718 654
	19 118 642	19 718 654

Not 7 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	26 379 000	26 379 000
	26 379 000	26 379 000

Kristianstad

Patrik Antonsson
Styrelsens ordförande

Mary Magnusson

Sofia Pantzar

Ronny Nilsson

Saga Norén

Vår revisionsberättelse har lämnats

Henrik Winberg
Auktoriserad revisor

Ann-Christin Müller
Revisor