

Årsredovisning för
BRF Utsikten Krapperup
769611-9739
Räkenskapsåret
2025-01-01- 2025-12-31

PRELIMINÄR VERSION FÖR GRANSKNING AV STYRELSE OCH REVISOR
Ej fastställd och ej avsedd för underskrift

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Utsikten Krapperup, 769611-9739, med säte i Höganäs får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen bedriver förvaltning av fastigheten Krapperup 22:3 i Höganäs kommun. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen. Föreningen är registrerad som arbetsgivare.

Medlemsinformation

Föreningen har tre medlemmar.

Året som gått

Föreningens ekonomi har fortsatt att stabiliseras under 2025. Resultatet före skatt var positivt för andra året i följd.

De två rättsliga tvister som uppstod under 2022 har avslutats genom förlikningar. Förlikningarna har minskat föreningens juridiska och ekonomiska osäkerhet.

En medlem har fortsatt att vid upprepade tillfällen betala årsavgifter för sent eller underlåta att betala dem. Styrelsen beslutade därför under 2024 att inleda rättsliga åtgärder. Processen har fortsatt under 2025. I anslutning till processen har medlemmen framställt ett krav mot föreningen om 35 000 kr. Kravet har beaktats i 2025 års redovisning.

Vid arbetet med årsredovisningen för 2025 uppmärksammades att tidigare års skattemässiga underskott inte hade beaktats i deklarationen för räkenskapsåret 2024. Detta medförde en skattebetalning om 67 162 kr. Föreningen avser att begära omprövning av beskattningen. Eftersom utfallet av omprövningen ännu är osäkert har beloppet, med tillämpning av försiktighetsprincipen, inte redovisats som en fordran.

Styrelsens bedömning är att föreningens ekonomi är stabil och att den löpande förvaltningen bedrivs med dokumenterade rutiner för ekonomisk uppföljning och beslutsfattande.

Föreningen bedöms ha tillräcklig likviditet och ekonomiska resurser för den löpande förvaltningen, samtidigt som fortsatt försiktighet är motiverad med hänsyn till fastighetens underhållsbehov och föreningens långsiktiga ekonomiska åtaganden.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets utgång har tingsrätten meddelat dom i det mål som berör kravet om 35 000 kr. Domen och dess ekonomiska konsekvenser har beaktats vid upprättandet av årsredovisningen.

Styrelse

För perioden 2025-01-01- 2025-12-31 har styrelsen bestått av Jan Wretström, Katarina Ahnfelt och Jan-Åke Hellberg (extern styrelsemedlem).

Medlemsmöten (stämmor) och styrelsemöten

Föreningen höll ordinarie årsstämma den 30 juni 2025 samt en extra stämma 15 augusti 2025. Två av föreningens tre medlemmar deltog inte vid stämmorna, vilket innebär en fortsatt styrningsrisk för föreningen.

Styrelsen höll fem protokollförda styrelsemöten under räkenskapsåret.

Nyckeltal

I förvaltningsberättelsen ska bostadsrättsföreningen lämna upplysningar om nyckeltal som kan underlätta förståelsen av verksamheten, ställning och resultat.

Skuldsättning per kvadratmeter (yta 373 m ²)	3 566 kr / m ²
Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	3 566 kr / m ²
Soliditet	15 %
Sparande per kvadratmeter (not 7)	468 kr / m ²
Räntekänslighet (1%) *	2,8 %
Energikostnad per kvadratmeter **	195 kr / m ²
Årsavgiften per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	1288 kr / m ²
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	100 %

*) Föreningen har 100% rörliga lån.

**) Värmepumpsanläggning

Framtida ekonomiska åtaganden

Eftersom samtliga lån löper med rörlig ränta är föreningen fortsatt exponerad för förändringar i marknadsräntorna. Uppvärmningen sker med el, vilket medför fortsatt exponering mot förändrade energipriser.

Kostnaderna för fastighetsskötsel och underhåll har ökat. Föreningen behöver i större omfattning köpa in tjänster som tidigare utfördes genom medlemmarnas egna arbetsinsatser. Fastighetens ålder och uppskjutet underhåll bidrar också till ett ökat kostnadsbehov.

De åtgärder som krävts för att hantera rättsliga tvister under tidigare år har medfört kostnader för föreningen. Mot denna bakgrund anser styrelsen att det är av största vikt att föreningen upprätthåller en stark ekonomisk buffert för att kunna möta oförutsedda händelser och säkerställa långsiktig stabilitet.

Ekonomi

Föreningens löpande ekonomi har stabiliserats. Resultatet före skatt är positivt och likviditeten bedöms vara tillräcklig för den löpande förvaltningen.

Det finns samtidigt ett fortsatt behov av ekonomisk buffert med hänsyn till underhåll, rörliga räntor och risken för oförutsedda kostnader.

Styrelsens bedömning är att nuvarande avgiftsnivå tills vidare bör bibehållas för att säkerställa tillräcklig likviditet och utrymme för kommande underhåll.

Flerårsöversikt

	Belopp i kronor			
	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	480 332	481 182	549 050	396 837
Resultat efter finansiella poster	56 912	326 038	-209 659	-111 057
Soliditet, %	15	16	-2	9

Förändringar i eget kapital

	2025-12-31	2024-12-31
Specifikation av bundet och fritt eget kapital		
Insatt kapital	800 000	800 000
Fond för yttre underhåll	50 500	45 800
Totalt bundet eget kapital	850 500	845 800
Balanserat resultat	- 563 488	- 884 826
Årets resultat	-10 250	326 038
Totalt fritt kapital	- 573 738	- 558 788
Totalt eget kapital	276 762	287 012

Resultatdisposition

	Belopp i kronor
Styrelsen föreslår att beloppet för fritt eget kapital (-573 738) behandlas enligt följande:	
balanserat resultat	- 563 488
årets resultat	-10 250
Totalt	- 573 738
Avsättning yttre underhållsfond	- 4 700
Balanseras i ny räkning	- 578 438

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

Resultaträkning

Belopp i kronor	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m</i>			
Nettoomsättning		480 332	481 182
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar mm		480 332	481 182
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader		- 305 873	- 6 646
Personalkostnader		0	- 27 291
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		- 47 183	- 47 183
Summa rörelsekostnader		- 353 056	- 67 828
Rörelseresultat		127 276	413 354
<i>Finansiella poster</i>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 70 364	- 87 316
Summa finansiella poster		-70 364	- 87 316
Resultat efter finansiella poster		56 912	326 038
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Resultat före skatt		56 912	326 038
Skatter	6	- 67 162	0
Årets resultat		- 10 250	326 038

Balansräkning

Belopp i kronor

Not 2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	2	1 458 113	1 500 296
Inventarier, verktyg och installationer	3	15 000	20 000
Summa materiella anläggningstillgångar		1 473 113	1 520 296

Summa anläggningstillgångar 1 473 113 1 520 296

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	83 705	69 749
Övriga fordringar	-35	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 678	8 450
Summa kortfristiga fordringar	93 348	78 199

Kassa och bank

Kassa och bank	233 144	249 462
Summa kassa och bank	233 144	249 462

Summa omsättningstillgångar 326 492 327 662

Summa tillgångar 1 799 605 1 847 958

Balansräkning

Belopp i kronor	Not	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
<i>Inbetalda insatser</i>		800 000	800 000
<i>Fond för ytter underhåll</i>		50 500	45 800
Summa bundet eget kapital		850 500	845 800
<i>Fritt eget kapital</i>			
<i>Balanserat resultat</i>		- 563 488	- 884 826
<i>Årets resultat</i>		- 10 250	326 038
Summa fritt eget kapital		- 573 738	- 558 788
Summa eget kapital		276 762	287 012
<i>Långfristiga skulder</i>			
<i>Övriga skulder till kreditinstitut</i>	4	1 330 000	1 330 000
Summa långfristiga skulder		1 330 000	1 330 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
<i>Leverantörsskulder</i>		16 725	108 473
<i>Skatteskulder</i>		71 819	9 414
<i>Övriga skulder</i>		0	6 524
<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		104 299	106 533
Summa kortfristiga skulder		192 843	230 944
Summa eget kapital och skulder		1 799 605	1 847 958

Kassaflödesanalys

		Belopp i kronor	
	2025	2024	2023
Förvaltning av fastigheter			
Rörelseresultat efter avskrivningar	127 276	413 354	- 134 316
Andra påverkande poster			
Finansiella intäkter	0	0	0
Finansiella utgifter	- 70 364	- 87 316	-75 391
Skatt	- 67 162	0	0
Förändring av rörelsekapital			
Kortfristiga skulder	-38 101	-430 257	340 942
Anläggningstillgångar	-47 183	-47 183	-47 183
Lager	0	0	0
Kassa	-16 318	159 593	26 526
Kortfristiga fordringar	15 149	-216 629	151 900
Summa: Förändring av rörelsekapital	-70 135	-263 812	472 185

		Belopp i kronor	
	2025	2024	2023
Fastighetsverksamhet			
Försäljning mark	0	0	0
Förvärv mark	0	0	0
Försäljning byggnader	0	0	0
Förvärv byggnader	0	0	0
Summa: Kassaflöde från fastighetsverksamhet	0	0	0

		Belopp i kronor	
	2025	2024	2023
Finansiell verksamhet			
Långfristiga skulder	0	0	0
Utdelningar	0	0	0
Nyemission	0	0	0
Summa: Kassaflöde från finansiell verksamheten	0	0	0

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämnders allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Anläggningstillgångar	% per år
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	
<i>Byggnader (1110)</i>	2
<i>Byggnader på egen mark – fönster och motsvarande (1111)</i>	4
<i>Inventarier, verktyg och installationer</i>	10

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultatet efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (20,6%) i förhållande till balansomslutningen.

Not 2 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
- Vid årets början	2 140 876	2 140 876
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
- Vid årets början	- 640 580	- 598 937
- Årets avskrivning enligt plan	- 42 183	- 42 183
	- 682 763	- 640 580
Redovisat värde vid årets slut	1 458 113	1 500 296
Taxeringsvärde	2 462 000	2 462 000
Varav mark	515 000	515 000

Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
- Vid årets början	215 000	215 000
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
- Vid årets början	- 195 000	- 190 000
- Årets avskrivning enligt plan	- 5 000	-5000
Redovisat värde vid årets slut	15 000	20 000

Not 4 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Förfaller mellan 2 och 5 år</i>	1 330 000	1 330 000
Summa skulder till övriga kreditinstitut	1 330 000	1 330 000

Not 5 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

2025-12-31 2024-12-31

Ställda säkerheter

<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
<i>Fastighetsinteckningar</i>	2 600 000	2 600 000
Summa ställda säkerheter	2 600 000	2 600 000

Not 6 Skatt på vinst

Vid arbetet med årsredovisningen för 2025 uppmärksammades att tidigare års skattemässiga underskott inte hade beaktats i deklarationen för räkenskapsåret 2024. Detta medförde en skattebetalning om 67 162 kr.

Föreningen avser att begära omprövning av beslutet om slutlig skatt. Eftersom utfallet ännu är osäkert har beloppet inte redovisats som en fordran.

Not 7 – Beräkning av nyckeltalet Sparande per kvadratmeter

Sparande per kvadratmeter har beräknats enligt följande:

Rörelseresultat: 127 276 kr
+ Avskrivningar: 47 183 kr
+ Planerat underhåll: 0 kr
– Investeringar: 0 kr
Sparande: 174 459 kr

Föreningens bostadsyta uppgår till 373 m² enligt lägenhetsregistret.
Sparande per kvadratmeter uppgår därmed till 468 kr/m².

Underskrifter

Jan Wretström (ordförande)

Ort och datum

Katarina Ahnfelt (kassör)

Ort och datum

Jan-Åke Hellberg (extern ledamot)

Ort och datum

Min revisionsberättelse har lämnats den

Tomas Jönsson

Ort och datum

Revisor

Eskil Ekonomi & Juridik AB