

Bostadsrättsföreningen

Castor 1

Org.nr: 769633-1912

Årsredovisning 2024

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Castor 1, 769633-1912, med säte i Helsingborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-11-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-10-08 och nuvarande stadgar registrerades 2018-03-23 hos Bolagsverket.

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Christopher Åberg
Ledamot	Sarija Salic
Ledamot	Silvia Knezevic
Ledamot	Andreas Hanner
Ledamot	Claes Roström
Suppleant	Tommy Vasilcin
Suppleant	Drilon Berisha
Suppleant	Divya Baht

Revisor

Auktoriserad revisor	Patrik Hansén
	Access Revision AB

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet, av två ledamöter i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Helingborg Luna 4 i Helsingborgs kommun med därpå en uppförd byggnad med 41 lägenheter och 26 garageplatser, samtliga utrustade med laddstolpar plus utrymme för mc-parkering, cykelparkering samt fyra biluppställningsplatser på angränsande fastighet. Garaget ingår i gemensamhetsanläggningen Luna GA:1. Fastighetens adress är Ringstorpsvägen 32,34.

Föreningen upplåter 41 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	2,5 rok	3 rok	4 rok5	5 rok
-	13	6	9	12	1

Total tomtarea:	2 966	kvm
Total bostadsarea:	3 066	kvm
- varav bostadsrättsarea:	3 066	kvm
- varav hyresrättsarea:	0	kvm
Total lokalarea:	0	kvm
Total garagearea:	655	kvm

Fastighetsinformation

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Nordeuropa försäkringar.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

PHM Redovisning AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Kabel-TV	Tele 2
Bredband	Tele 2
Avfallshantering	NSR AB
Elavtal avseende volym	Öresundskraft/Skellefteå Kraftaktiebolag
Fjärrvärme	Öresundskraft
Jour	Örestads Bevakning (om de har Tekn via oss i Skåne)
Mätning El/Vatten/Värme	Brunata
Serviceavtal hissar	Kone

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 124 tkr (127 tkr) och inget planerat underhåll.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningen har en upprättad Underhållsplan som sträcker sig 30 år, den upprättades 2022 av Crendo Fastighetsförvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-03-18, Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

- Värmesystemet justerades under året för att säkerställa att fastigheten uppnår de projekterade värdena.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 3 överlåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31 : 1 st

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 58 medlemmar.

3 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

3 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 58.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2024-07-01 då avgifterna höjdes med 5 %.

I årsavgiften ingår endast kallvatten. Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband/kabeltv, el och vatten. Föreningen har avläsning av el och vatten vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	2 969	2 678	2 730	2 603
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 273	- 327	- 159	- 7
Soliditet, %	73	73	72	72
Sparande per kvm	212	198		
Årsavgift/kvm	792	785		
Energikostnad kr/kvm	169	142		
Räntekostnad kr/kvm	203	145		
Skuldsättning/kvadratmeter (lån/kvm)	9 297	9 537		
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	11 283	11 574		
Skuldkvot	12	13		
Räntekänslighet	14	15		
Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter %	81	86		

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Uppllysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till avskrivningarna, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	98 850 000	628 776	- 972 191	- 327 132
Resultatdisposition enligt stämman:				
Omföring av föregående års resultat			-327 132	327 132
Avsättning till underhållsfond		165 937	-165 937	
Årets resultat				-272 659
Vid årets slut	98 850 000	794 713	- 1 465 260	- 272 659

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 1 465 259
Årest resultat	- 272 659
Totalt	- 1 737 918

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Disponeras för avsättning till underhållsfond	169 256
Balanseras i ny räkning	- 1 907 174
Totalt	- 1 737 918

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2 969 414

2 678 493

Övriga rörelseintäkter

9 872

108 782

Summa Rörelseintäkter

2 979 286

2 787 275

RÖRELSEKOSTNADER

Övriga externa kostnader

2

-1 401 410

-1 510 593

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-1 061 660

-1 065 119

Övriga rörelsekostnader

-31 978

0

Summa Rörelsekostnader

-2 495 048

-2 575 712

RÖRELSERESULTAT

484 238

211 563

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

72

325

Räntekostnader och liknande resultatposter

-756 969

-539 020

Summa Finansiella poster

-756 897

-538 695

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-272 659

-327 132

RESULTAT FÖRE SKATT

-272 659

-327 132

ÅRETS RESULTAT

-272 659

-327 132

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	131 673 915	132 774 553
Summa materiella anläggningstillgångar		131 673 915	132 774 553
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		131 673 915	132 774 553
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		514 452	520 703
Övriga fordringar		1 728	116 559
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		129 070	105 670
Summa kortfristiga fordringar		645 250	742 932
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 854 773	1 869 932
Summa kassa och bank		1 854 773	1 869 932
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 500 023	2 612 864
SUMMA TILLGÅNGAR		134 173 938	135 387 417

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		98 850 000	98 850 000
Uppskrivningsfond		794 713	628 776
Summa bundet eget kapital		99 644 713	99 478 776
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 465 259	-972 191
Årets resultat		-272 659	-327 132
Summa fritt eget kapital		-1 737 918	-1 299 323
SUMMA EGET KAPITAL		97 906 795	98 179 453
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	4	34 200 625	25 350 000
Summa långfristiga skulder		34 200 625	25 350 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		34 200 625	25 350 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	4	392 500	10 135 625
Leverantörsskulder		749 152	689 539
Skatteskulder		37 880	37 880
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5	886 986	994 920
Summa kortfristiga skulder		2 066 518	11 857 964
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		2 066 518	11 857 964
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		134 173 938	135 387 417

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat		484 238
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar		1 061 660
Realisationsförlust		31 978
Summa		1 577 876
Erhållen ränta		72
Erlagd ränta		-756 969
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		820 979
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning av rörelsefordringar		97 683
Minskning av rörelseskulder		-48 321
Kassaflöde från den löpande verksamheten		870 341
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		7 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		7 000
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av låneskulder		-892 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-892 500
Årets kassaflöde		-15 159
Likvida medel vid årets början		1 869 932
Likvida medel vid årets slut		1 854 773

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	120
Markanläggningar	10

Not 2. Övriga externa kostnader

	2024	2023
Lokalhyra	600	600
Elkostnader	256 227	242 544
El gemensamhetsanläggning	9 190	6 742
Värme	216 376	158 291
Vatten och avlopp	147 492	119 731
Städning och renhållning	55 199	45 908
Snöröjning	19 117	11 486
Hiss, larm, besiktning	50 541	14 438
Reparation och underhåll fastighet	123 764	126 691
Bredband/internet	107 104	106 648
Försäkring	47 473	42 153
Fastighetsskatt	18 940	18 940
Fastighetsskötsel	133 750	174 360
Tjänsteavtal Brunata	6 913	8 397
Utemiljö	18 673	2 424
Programvaror	5 988	4 488
Styrelsearvode	74 363	68 363
Revisionskostnader	8 750	8 750
Konsultarvoden	18 281	273 805
Redovisningstjänster	57 494	60 192
Föreningsavgifter	5 610	5 610
Övrigt	19 566	10 032
Totalt övriga externa kostnader	1 401 410	1 510 593

Driftkostnader som betalats av medlemmar 299 225kr (349 257kr)

Not 3. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	125 080 166	125 080 166
Mark	12 704 834	12 704 834
Markanläggningar	242 651	65 839
Årets anskaffning markanläggningar	0	176 812
Försäljningar/utrangeringar	- 65 839	- 0
Utgående anskaffningsvärden	137 961 813	138 027 651
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 5 211 674	- 4 169 339
Markanläggningar	- 41 424	- 18 640
Försäljningar/utrangeringar	26 860	0
Årets avskrivning på byggnader	- 1 042 335	- 1 042 335
Årets avskrivning på markanläggningar	- 19 325	- 22 784
Utgående avskrivningar	-6 287 898	-5 253 098
Utgående redovisat värde	131 673 915	132 774 553
<i>Varav</i>		
Byggnader	118 826 157	119 868 492
Mark	12 704 834	12 704 834
Markanläggningar	142 924	201 227

Not 4. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Stadshypotek	2028-12-01	1,01 %	12 850 000	12 850 000
Stadshypotek	2029-10-30	1,49 %	12 500 000	12 500 000
Swedbank hypotek	2024-11-25	4,62 %	0	10 135 625
Swedbank hypotek	2026-11-25	2,52 %	9 243 125	0
Summa skulder till kreditinstitut			34 593 125	35 485 625
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-392 500	-10 135 625
			34 200 625	25 350 000

Föreningen har under året extraamorterat 500 000kr

Not 5. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda intäkter	754 129	739 154
Upplupen räntekostnad	62 682	118 474
Upplupna driftskostnader	61 425	55 800
Övriga upplupna kostnader	8 750	81 492
Summa	886 986	994 920

Not 6. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	39 250 000	39 250 000
Summa:	39 250 000	39 250 000

Underskrifter

Helsingborg enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Christopher Åberg
Ordförande

Sarija Salic
Ledamot

Silvia Knezevic
Ledamot

Andreas Hanner
Ledamot

Claes Roström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Access Revision AB
Patrik Hansén
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 24 februari 2025



Brf Castor ÅR 2024.pdf

(93078 byte)

SHA-512: 69b016b930cbfbd528854ca9c1a80bc508ccb
733eb39c9b95b3d539ea3aa8b0c0b488d820ed2cef9853
8e66a751dbd3beb128cd38c626c209d33499a72875f42

Underskrifter

2025-02-20 11:24:10 (CET)



Sarija Salic

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-02-20 23:13:43 (CET)



Christopher Åberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-02-22 16:02:26 (CET)



Silvia Knezevic

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-02-22 16:03:51 (CET)



Andreas Lars Henrik Hanner

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-02-22 17:39:10 (CET)



Claes Tomas Roström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-02-24 10:23:50 (CET)



Patrik Anders Ivar Hansén

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Brf Castor År 2024

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

f2516e3eed70e573784d90e47ed8cc40e7d15d628fba897d3003a521f9a851f0039d5820fcd38e5a337ff883ec6bb80d2908037889ab45ab6437cf3f3c36ef



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.