

22 st

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Åhusen i Trosa

769632-4164

Räkenskapsåret

2023



Styrelsen för Bostadsråttsföreningen Åhuseni Trosa får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är uttryckt i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilts, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningen upplåta lägenheter i form av bostadslägenheter och mark för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrådet i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsråttsföreningen registrerades 2016-06-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-10-04 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-20 hos Bolagsverket. Föreningen är s.k. privatbostadsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en aktiebostadsråttsförening.

Föreningen har sitt säte i Trosa.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Sofia Reiderstedt

Ledamot/ordförande

Valda t.o.m. årsstämman

2024

Stig Häggkvist

Ledamot

2024

Magnus Ljunggren

Ledamot

2024

Bengt Tedebo

Ledamot

2024

Rolf Uhlén

Ledamot

2024

Styrelsesuppleanter

Lars Berg

Suppleant

Valda t.o.m. årsstämman

2024

Benny Zakrisson

Suppleant

2024

Maud Karlsson

Suppleant

2024

Ordinarie revisorer

Niklas Feiff

Aukt. revisor

Valda t.o.m. årsstämman

2024

Styrelsen har under året haft 8 protokollföresammanträden.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-15

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 2017-12-18 Förening AB Roeke som ägde fastigheten Trosa Strömmen 3.

Fastigheten överläts därefter internt till föreningen 2017-12-21 och lagfart erhöles 2017-12-27.

Förening AB Roecke såldes tillbaka till Signum Holding AB. Föreningstecknade 2018-01-10 avtal om en totalentreprenad med LMR Byggnads AB (entreprenören) för uppförande av ett flerbostadshus som innehåller 47 lägenheter och 4 lokaler.

Den slutliga anskaffningskostnaden för fastigheten blev 231 722 884 kronor.

Fullvärdesföreskrifter finns hos Folksam. I föreskrifterna krävs kollektivt bostadsrättsställe för medlemmarna samt ansvarsföreskrifter för styrelsen. Uppvärmningskosterna via bergvärmepump.

Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Yta (kvm)
47	Lägenheter	4102
4	Lokaler	325
35	Garageplatser	875
Total yta		5302

Förvaltning

Förvaltningsleverantörer har varit engagerade i förvaltningen:

Den ekonomiska förvaltningen har hanterats av Byråassistans i Stockholm AB.
Snörens och halvårsreparationer hanterats av M Boije AB.
Trappstädningar hanterats av Trosa Stads och Förstärkt AB sedan den 1 november 2023.
Fastighetsjour har hanterats av Jonsson Fastighetsjour AB.
Hissjour och service genom ALT Hissar.
Ventilationsservice genom Ventilationsprojekt Nyköping AB.
Värmepumpservice genom Walters Kyl och Värmepumpservice AB.
Jour och service av garageport genom Hörmann Svenska AB.
Lås genom Järna Lås AB.
Vatten, avlopp och sophämtning sker genom Trosa kommun.
Elnätets och Vattenfall som också levererar el.
Waybler har tillhandahållit administration för bilsladdning.
Bredband och TV-tjänster har tillhandahållits av Telia.

Föreningens ekonomi

Årsavgiften utgår från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan.

Underhållsplanen sträcker sig mellan åren 2022 och 2071 och storleken på avsättning till fonden för yttre underhåll anpassas utifrån denna plan. Inga större underhållsplanerade för den närmaste tidsperioden. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs.

Föreningens fastighet är finansierad via Swedbank. Lån och löptider framgår av not 6.

Bostäderna är befriade från fastighetsavgift i 15 år. För lokalerna utgår fastighetsskatt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen höjde från och med den 1 januari 2023 årsavgifterna med 15% samt hyran för garageplatserna med 10%. Ett av föreningens lån har extraamorteras med ett belopp om 1 000 000 kr. Rörsystemet för produktion av varmvatten har byggts om och förstärkts med en ytterligare värmepump. En energianalys har genomförts med hjälp av Energikontoret i Mälardalen. Föreningen har tecknat nytt avtal med Fastum gällande föreningens förvaltning. Fastum övertogs förvaltningen den 1 januari 2024.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Beslut om ändring av föreningens stadgar har fattats på extra föreningsstämmaden 26 februari, 2024. Slutligt beslut kommer att fattas på årsstämman 2024. Den extra föreningsstämman beslutade även att införa gemensam måtning och debitering av el (IMD).

Medlemsinformation

Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång 71 st medlemmar. Under räkenskapsåret har 6 st lägenhetsöverlåtelse skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4390	3 923	3 613	3 163
Resultat efter finansiella poster	-1 569	-1 735	-1 527	-419
Soliditet (%)	73,6	72,9	72,0	72,1
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	747	650	649	649
Hysesintäkt (kr/kvm lokalyta)	2 123	2 181	1 729	947
Elkostnad kr/kvm totalyta	74	112	94	61
Vattenkostnad kr/kvm totalyta	32	28	32	14
Räntekostnader kr/kvm totalyta	222	140	138	134
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	13 078	13 486	14 347	14 522
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	14 110	14 552	15 481	15 669
Sparande per kvm (kr/kvm)	375	337	380	274
Räntekänslighet (%)	18,9	22,4	23,8	27,9
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	127	168	150	90
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	67,7	67,9	71,3	72,1

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat. Föreningen har ett positivt kassaflöde, en god likviditet och en tryggande nivå på sparande och föreningen bedöms kunna finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden, inklusive underhållsbehov.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	133 832	35 238	1 329	-3 248	-1 735	165 416
Disposition av föregående års resultat:				-1 735	1 735	0
Avsättning till fond för yttre UH			1 156	-1 156		0
Årets resultat					-1 569	-1 569
Belopp vid årets utgång	133 832	35 238	2 485	-6 139	-1 569	163 847

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 138 395
årets förlust	-1 568 565
	-7 706 960

behandlas så att reservering fond för nytt underhåll	1 230 610
i ny räkning för verk	-8 937 570
	-7 706 960

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	4 390 455	3 923 408
Övriga intäkter	2	135 947	0
		4 526 402	3 923 408
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-1 380 408	-1 328 271
Övriga kostnader		-273 848	-313 146
Personalkostnader	4	-38 699	-48 297
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 226 992	-3 226 992
		-4 919 947	-4 916 706
Rörelseresultat		-393 545	-993 298
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		382	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 175 401	-741 837
		-1 175 019	-741 837
Resultat efter finansiella poster		-1 568 564	-1 735 135
Resultat före skatt		-1 568 564	-1 735 135
Årets resultat		-1 568 565	-1 735 136

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	220 428 412	223 655 404
		220 428 412	223 655 404
Summa anläggningstillgångar		220 428 412	223 655 404
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		401 881	978 058
Övriga fordringar		189 902	3 413
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		90 864	82 231
		682 647	1 063 702
<i>Kassa och bank</i>		1 495 884	2 127 090
Summa omsättningstillgångar		2 178 531	3 190 792
SUMMA TILLGÅNGAR		222 606 943	226 846 196

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		133 832 030	133 832 030
Uppåtelseavgifter		35 237 970	35 237 970
Fond för ryttre underhåll		2 484 020	1 328 517
		171 554 020	170 398 517
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-6 138 395	-3 247 756
Åretsresultat		-1 568 565	-1 735 136
		-7 706 960	-4 982 892
Summa eget kapital		163 847 060	165 415 625
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6 7	37 610 000	38 150 000
Summa långfristiga skulder		37 610 000	38 150 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		20 271 250	21 541 151
Förskott från kunder		5 174	10 765
Leverantörsskulder		32 755	164 693
Aktuella skatteskulder		102 620	101 980
Övriga skulder		44 814	101 718
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		693 270	1 360 264
Summa kortfristiga skulder		21 149 883	23 280 571
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		222 606 943	226 846 196

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 568 565	-1 735 136
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	3 226 992	3 226 992
Betald skatt	-30 733	50 321
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 627 694	1 542 177
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring kundfordringar	576 177	-222 618
Förändring kortfristiga fordringar	-163 749	-49 691
Förändring leverantörsskulder	-131 938	32 531
Förändring kortfristiga skulder	-729 488	189 999
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 178 696	1 492 398
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 809 901	-3 810 099
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 809 901	-3 810 099
Årets kassaflöde	-631 205	-2 317 701
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	2 127 090	4 444 791
Likvida medel vid årets slut	1 495 885	2 127 090

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är utpräparad enligt med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras för reningen och intäkternas beräkning på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av för reningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt för reningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över tiden för varje nyttjandeperiod med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader (stomme)	1,00%
Tak, fasad, förtäcker	2,20%
Rör, el	2,00%
Badrum	2,50%
Hiss	2,50%
Ventilation	3,30%
Inredning	4,00%

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträknas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Skatter

Eftersom för reningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas för reningen som ett privatbostadsföretag (äktabostadsråttsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. För reningens skattas upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

För reningen köpte samtliga aktier i Förvaltning AB Roecke som ägde fastigheten Trosa Strömmen 3 från Signum Holding AB för 30 938 444 kr. Där efter överläts fastigheten till för reningen för bokfört värde 4 778 786 kr och aktierna i Förvaltning AB Roecke såldes tillbaka till Signum Holding AB för 101 122 kr.

Föreningens förvärvade fastigheten är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebär att övervärdet för aktierna förutsätts direkt till fastigheten. Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 26 023 774 kr. Föreningen har i och med detta en uppskjuten skatteskuld som realiserar sig om föreningens skulle sälja fastigheten. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värdas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudenträkter, fakturerade kostnader, sidointräkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkt och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomsättning.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för rutringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkt eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkt från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifternas procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 065 709	2 665 850
Hyror lokaler	637 952	708 753
Hyror garage och parkeringsplatser	401 979	373 200
Övriga debiterade avgifter	284 815	175 604
	4 390 455	3 923 407

I avgiften ingår värme, el och vatten. TV och Bredband debiteras separat. Beslut har fattats om att införa IMD avseende el.

Not 2 Övriga intäkter

Övriga intäkter avser statligt elstöd på 120 634 kr samt en försäkringsersättning på 15 313 kr.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
El	391 985	592 917
VA	170 765	150 959
Städning	71 558	78 809
Sophantering	89 575	71 468
Snöröjning	29 697	29 386
Trädgårdsskötsel	11 533	6 042
Reparation och underhåll	187 666	61 239
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	51 310	51 310
Försäkring	77 042	68 511
Övriga fastighetskostnader	299 277	217 630
	1 380 408	1 328 271

Not 4 Styrelsearvoden och andra ersättningar

	2023	2022
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	30 458	36 752
	30 458	36 752
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	8 242	11 547
	8 242	11 547
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	38 700	48 299

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärdet	231 722 884	231 722 884
Omklassificeringar		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	231 722 884	231 722 884
Ingående avskrivningar	-8 067 480	-4 840 488
Årets avskrivningar	-3 226 992	-3 226 992
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 294 472	-8 067 480
Utgående redovisat värde	220 428 412	223 655 404
Taxeringsvärdet byggnader	69 309 000	69 309 000
Taxeringsvärdet mark	12 084 000	12 084 000
	81 393 000	81 393 000

Not 6 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	35 450 000	35 990 000
	35 450 000	35 990 000

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.


Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank	1,260	2025-05-23	20 575 000	20 845 000
Swedbank	4,592	2024-05-28	19 731 250	21 001 151
Swedbank	1,610	2027-01-25	17 575 000	17 845 000
			57 881 250	59 691 151

Not 8 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	126 000 000	126 000 000
	126 000 000	126 000 000

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämman för fastställelse.

Trosa 2024-05-15


Sofia Reiderstedt
Ordförande



Rolf Uhlén


Bengt Tedebo


Magnus Ljunggren


Stig Häggkvist

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-05-16


Niklas Feiff
Revisor