

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Modistvägen
769619-8113

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-11
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Modistvägen, 769619-8113 får härmed avge årsredovisning för 2023.

Allmänt om verksamheten

Verksamheten

Föreningen har till ändamål (föreningens stadgar § 2) att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter till nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-05-02 hos bolagsverket och föreningens nya ekonomiska plan registrerades av bolagsverket 2016-10-19.

Bostadsrättsföreningen har inte en aktuell underhållsplan.

De nya stadgarna är antagna 2021-05-18 och registrerade av Bolagsverket 2021-06-17.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2023-06-13. 19 medlemmar var närvarande.

Föreningens styrelse

Carolina Thörn	Ordförande
Johnny Bräck	Styrelseledamot
Daniel Johansson	Styrelseledamot
Odd Persson	Styrelseledamot
Håkan Hermansson	Styrelseledamot

.....
Jennifer Pettersson Styrelsesuppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 9 protokollförda sammanträden. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisor

Anneli Larsson, Talenom Stenungsund och Kungälv AB, valdes till revisor för 2023.

Valberedning

Maria Bailey och Petra Stjernberg.

Förvaltning

Adesso Bygg AB har skött både den ekonomiska och den tekniska förvaltningen åt föreningen under 2023.

Underhåll under året.

Fasad/trapp tvätt och installation av laddstolpar.

Information om fastigheten

Föreningen förvärvade 2011-07-15 fastigheten Kyrkenorum 2:25 i Stenungsund. Fastigheten består av sju flerbostadshus i två våningar med fyra lägenheter per byggnad och med totalt 28 lägenheter samt tre förrådsbyggnader.

2016-08-01 förvärvades fastigheten Kyrkenorum 2:26 i Stenungsund. Fastigheten består av fem flerbostadshus i två våningar med fyra eller 8 lägenheter per byggnad och med totalt 28 lägenheter samt fyra förrådsbyggnader.

Fastigheterna har under 2018 fastighetsreglerats till en fastighet kyrkenorum 2:25

Lägenhetsfördelning:

32 st 3 rum o kök (81kvm)

24 st 4 rum o kök (95kvm)

Total bostadsyta: 4872 kvm

Föreningen disponerar 89 parkeringsplatser i området

56 är låsta till lägenheterna

23 är hyrda parkeringar som hyrs av medlemmarna

10 är besöksparkeringar

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Dina Försäkringar Väst där bostadsrättstilläggsförsäkring ingår.

Marken innehas med äganderätt

Medlemsinformation

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 79 st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under verksamhetsåret har 9 bostadsrätter överlåtits till nya ägare.

Avgifter och årsavgifter
Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar § 10.

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en överlåtelseavgift på 1 313 kr av säljaren.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift på 525 kr/pant av pantsättaren.

Årsavgifter

Årsavgifterna ändrades under 2023.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	3 184 651	3 101 334	3 115 138	3 062 350
Resultat efter finansiella poster	151 566	594 976	320 807	446 939
Soliditet, %	69	68	68	67
Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt i (kr)	546			
Årsavgifternas andel i procent av de totala rörelseintäkterna (%)	84			
Skuldsättning kr/kvm	9 094			
Sparande per kr/kvm	164			
Räntekänslighet (%)	17			
Föreningens energikostnad kr/kvm	57			

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balan- serat resultat	Årets Resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	94 360 000	1 826 661	501 271	594 976	97 282 908
<i>Resultatdisposition enl årsstämmobeslut</i>					
Reservering för yttre underhåll		292 320	-292 320		
Balanseras i ny räkning			594 976	-594 976	
Årets resultat				151 566	151 565
Belopp vid årets utgång	94 360 000	2 118 981	803 927	151 566	97 434 473

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:	
Balanserat resultat	803 927
Årets resultat	151 565
Totalt	955 492

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering för yttre underhåll 60kr/kvm x 4872 kvm	292 320
Balanseras i ny räkning	663 172
Summa	955 492

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	3 184 651	3 101 334
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		3 184 651	3 101 334
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 467 504	-1 032 946
Personalkostnader		-24 765	-16 166
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-648 638	-648 638
Summa rörelsekostnader		-2 140 907	-1 697 750
Rörelseresultat		1 043 744	1 403 584
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 818	805
Räntekostnader och liknande resultatposter		-894 996	-809 413
Summa finansiella poster		-892 178	-808 608
Resultat efter finansiella poster		151 566	594 976
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		151 566	594 976
Skatter			
Årets resultat		151 566	594 976

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	140 014 218	140 662 856
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	1 439 365	-
Inventarier, verktyg och installationer	6	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		141 453 583	140 662 856
Summa anläggningstillgångar		141 453 583	140 662 856
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		49 607	30 332
Övriga fordringar		19 905	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		129 434	116 381
Summa kortfristiga fordringar		198 946	146 713
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		535 408	1 501 565
Summa kassa och bank		535 408	1 501 565
Summa omsättningstillgångar		734 354	1 648 278
SUMMA TILLGÅNGAR		142 187 937	142 311 134

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		94 360 000	94 360 000
Fond för yttre underhåll	7	2 118 981	1 826 661
Summa bundet eget kapital		96 478 981	96 186 661
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		803 927	501 271
Årets resultat		151 566	594 976
Summa fritt eget kapital		955 493	1 096 247
Summa eget kapital		97 434 474	97 282 908
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8 9	43 004 113	43 807 453
Summa långfristiga skulder		43 004 113	43 807 453
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		1 303 340	803 340
Leverantörsskulder		43 050	22 702
Övriga skulder		-	18 430
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		402 960	376 301
Summa kortfristiga skulder		1 749 350	1 220 773
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		142 187 937	142 311 134

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	151 566	594 976
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	648 638	648 638
	<u>800 204</u>	<u>1 243 614</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	800 204	1 243 614
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-52 233	-3 823
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	28 577	35 793
Kassaflöde från den löpande verksamheten	776 548	1 275 584
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 439 365	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 439 365	
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	500 000	
Amortering av låneskulder	-803 340	-803 340
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-303 340	-803 340
Årets kassaflöde	-966 157	472 244
Likvida medel vid årets början	1 501 565	1 029 321
Likvida medel vid årets slut	535 408	1 501 565

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Ursprunglig byggnader har tidigare skrivits av enligt en progressiv avskrivningsplan med en total avskrivningstid på 100 år.

En ny rak avskrivningsplan har upprättats där fastigheterna skrivs av på 200 år. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas och upprättades fr.o.m bokslut 2014:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	200
-Inventarier, verktyg och installationer	5

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Årsavgifter	2 662 056	2 597 232
Bredband och telefoni	174 048	174 048
Parkeringsplatser	31 950	28 350
Avgift för Vatten och avlopp	179 752	159 444
Avgift för Fjärrvärme kWh	115 451	104 411
Telia Tv box	1 624	
Överlåtelseavgift	11 817	20 230
Pantsättningsavgift	7 875	17 612
Öresutjämning	78	7
	3 184 651	3 101 334

Not 3 Drift och fastighets kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsel/ utomhusbelysning	24 264	23 725
Fjärrvärme	96 291	118 809
Vatten	156 485	175 549
Renhållningsavgift	116 305	100 812
Rep och underhåll av fastigheten	71 821	
Fastighetskötsel och förvaltning	524 998	213 411
Utlägg till föreningsstämma	6 802	1 688
Telefonkort vattenavläsning	3 200	600
Förbrukningsinventarier	5 539	1 809
Hemsida	1 485	211
Förbrukningsmaterial		439
TV/Bredband/Telefoni	168 505	180 208
Fastighetsförsäkring Kyrkenorum 2:25	101 451	93 717
Kundförlust	1 360	
Styrelse kostnad	9 692	5 737
Styrelsearvode	120 000	63 249
Ersättning till revisor	16 235	13 500
Förvaltning/Bokslut	20 980	800
Överlåtelseavgift	11 817	20 230
Pantsättningsavgift	7 875	17 612
Bankkostnader	2 399	840
Summa	1 467 504	1 032 946

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	145 570 180	145 570 180
	145 570 180	145 570 180
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 907 324	-4 258 686
-Årets avskrivning enligt plan	-648 638	-648 638
	-5 555 962	-4 907 324
Redovisat värde vid årets slut	140 014 218	140 662 856

Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Nyanskaffningar	1 439 365	-
Vid årets slut	1 439 365	-
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-	-
Vid årets slut	-	-
Redovisat värde vid årets slut	1 439 365	-

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	6 088	6 088
	<u>6 088</u>	<u>6 088</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 088	-6 088
	<u>-6 088</u>	<u>-6 088</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 7 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Redovisat värde vid årets början	1 826 661	1 534 341
Avsättningar som gjorts under året	292 320	292 320
Redovisat värde vid årets slut	<u>2 118 981</u>	<u>1 826 661</u>
Vid årets slut	2 118 981	1 826 661

Not 8 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Följande belopp förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	40 290 753	40 594 093
Totalt	<u>40 290 753</u>	<u>40 594 093</u>
Följande belopp förfaller till betalning kommande fem år efter balansdagen.	4 016 700	4 016 700
Totalt	44 307 453	44 610 793

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteats	Ränteändring	2023-12-31	2022-12-31
Orust sparbank Lån 545 830 791-4	1,94%	2025-03-01	6 020 845	6 304 177
Orust sparbank Lån 545 830 798-9	1,96%	2027-03-01	7 710 000	7 770 000
Orust sparbank Lån 545 830 804-5	1,46%	2025-07-01	7 710 000	7 770 000
Orust sparbank Lån 925 359 090-6	1,46%	2025-07-01	7 399 980	7 533 316
Orust sparbank Lån 925 359 104-5	1,96%	2027-03-01	7 533 314	7 666 650
Orust sparbank Lån 925 359 130-0	4,74%	2024-05-01	7 433 314	7 566 650
			<u>43 807 453</u>	<u>44 610 793</u>
Varav kortfristig del är			803 340	803 340

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckning	49 766 000	49 766 000
Andra ställda säkerheter		
Summa ställda säkerheter	49 766 000	49 766 000

Underskrifter

Stenungsund

Carolina Thörn
OrdförandeJohnny Bräck
StyrelseledamotDaniel Johansson
StyrelseledamotOdd Persson
StyrelseledamotHåkan Hermansson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Anneli Larsson
RevisorKommentar:
Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

Denna årsredovisning har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

Originalets dokumentinformation

Filnamn: Årsredovisning 2023 slutlig.pdf
Checksumma: 099989e1e6c1107a02bcc59dbb070e47b4be20ac58f7502c3be6868e44b12a64
Skickad: 2024-05-22 kl 07:53

Underskrift av årsredovisningen



Digitalt signerad av: CAROLINA THÖRN
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2024-05-22 kl 08:25



Digitalt signerad av: Johnny Sten-Åke Bräck
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2024-05-22 kl 15:34



Digitalt signerad av: Håkan Mattias Hermansson
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2024-05-22 kl 20:26



Digitalt signerad av: DANIEL JOHANSSON
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2024-05-23 kl 09:12



Digitalt signerad av: ODD PERSSON
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2024-05-24 kl 12:23

Revisorspåteckning



Digitalt signerad av: ANNELI LARSSON
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2024-05-24 kl 12:58

Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation. Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>