

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Savannen i Alingsås

769633-5814

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Savannen i Alingsås får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Information om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-12-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-11-15 och nuvarande stadgar registrerades 2019-05-31 hos Bolagsverket.

Föreningen äger fastigheten Hälsan 3 i Alingsås kommun med adresserna: Brunnsgatan 1A samt Landskyrkoallén 6A. Föreningen äger marken och är en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har ingen del i någon samfällighet.

Föreningen har ingen underhållsplan, men styrelsen har nu beslutat att upprätta en.

Föreningen har sitt säte i Alingsås kommun.

Fastigheter

Alingsås Hälsan 3

Bostäder och lokaler

Antal	Typ
2	lägenheter 1,5 rok
5	lägenheter 2 rok
2	lägenheter 3 rok

Total boyta 480,1 kvm och tomtareal 558 kvm.

Fastigheten har renoverats och nybyggnadsåret är därför 2017.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie årsstämma hölls 2023-09-14. Styrelsen valdes för ett år.

Ordinarie styrelseledamöter

Magnus Halén, Ordförande
Sara Berglund, Kassör
Helén Karlberg Halén, Kassör

Valda t.o.m. årsstämman

2024-06
2024-06
2024-06

Föreningens firma tecknas två i förening av Sara Berglund, Magnus Halén och Helén Karlberg Halén.

Ordinarie revisorer

Viktor Johansson

Valda t.o.m. årsstämman

2024-06

Valberedning

Thomas Höglund
Sara Berglund
Magnus Halén
Helene Karlberg Halén
Jennifer Vu
Emelie Nyström

Valda t.o.m. årsstämman

2024-06
2024-06
2024-06
2024-06
2024-06
2024-06

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Sommaren 2023 upptäcktes en vattenskada i en av hyresrätterna. Vilket resulterade i att ca 20 % av stammarna måste bytas ut. Detta arbete var ej avslutat vid årsskiftet 2023, utan pågick flera månader in på 2024.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets början: 12

Antal medlemmar vid årets slut: 12

Lägenheterna kan ägas av flera personer men varje lägenhet har en röst.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	352	343	343	343	342
Resultat efter finansiella poster	-455	-374	-298	-290	-308
Soliditet (%)	71	72	73	73	73
Kassalikviditet (%)	112	419	545	399	330
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	734	714	715	715	712
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	11 983	12 045	12 107	12 169	12 230
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	11 983	12 045	12 107	12 169	12 230
Sparande per kvm (kr/kvm)	-353	43	203	218	181
Räntekänslighet (%)	16	17	17	17	17
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	251	336	214	171	193
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	67	100	100	100	100

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Då föreningen går med förlust har man beslutat att höja avgifterna till bostadsrättsinnehavarna. Pga vattenskadan, som blivit dyrare än som var tänkt, måste även nytt banklån tas, för att klara ekonomin.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	9 920 000	7 195 000	250 700	-1 585 166	-374 255	15 406 279
Ökning av insatskapital			35 000	-35 000		0
Årets reservering underhållsfond					0	0
Balanseras i ny räkning				-374 255	374 255	0
Årets resultat					-455 390	-455 390
Belopp vid årets utgång	9 920 000	7 195 000	285 700	-1 994 421	-455 390	14 950 889

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 959 421
årets avsättning till underhållsfond	-35 000
årets förlust	-455 390
	-2 449 811

behandlas så att	
balanseras i ny räkning	-2 449 811
	-2 449 811

Föreningens resultat och ställning i övrigt 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	2	352 456	342 696
Övriga intäkter		176 812	0
		529 268	342 696
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-247 098	-219 427
Övriga kostnader		-58 233	-9 582
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar		-395 031	-395 031
Övriga rörelsekostnader		-97 333	0
		-797 695	-624 040
Rörelseresultat		-268 427	-281 344
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-186 963	-92 911
		-186 963	-92 911
Resultat efter finansiella poster		-455 390	-374 255
Resultat före skatt		-455 390	-374 255
Årets resultat		-455 390	-374 255

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	20 344 611	20 836 975
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	296 175	0
		20 640 786	20 836 975
Summa anläggningstillgångar		20 640 786	20 836 975
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		25 318	5 654
Övriga fordringar		2 088	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		8 686	7 793
		36 092	13 447
<i>Kassa och bank</i>		266 704	409 895
Summa omsättningstillgångar		302 796	423 342
SUMMA TILLGÅNGAR		20 943 582	21 260 317

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		9 920 000	9 920 000
Förlagsinsatser		7 195 000	7 195 000
Fond för yttre underhåll		285 700	250 700
		17 400 700	17 365 700
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 994 421	-1 585 166
Årets resultat		-455 390	-374 255
		-2 449 811	-1 959 421
Summa eget kapital		14 950 889	15 406 279
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6, 7, 8	5 723 341	5 753 033
Summa långfristiga skulder		5 723 341	5 753 033
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	29 692	29 692
Leverantörsskulder		52 944	3 471
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	186 716	67 842
Summa kortfristiga skulder		269 352	101 005
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 943 582	21 260 317

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-268 427	-281 344
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	492 364	395 031
Erlagd ränta	-186 963	-92 911
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	36 974	20 776
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-19 664	7 554
Förändring av kortfristiga fordringar	-2 981	-1 462
Förändring av leverantörsskulder	49 473	-592
Förändring av kortfristiga skulder	118 874	26 929
Kassaflöde från den löpande verksamheten	182 676	53 205
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-296 175	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-296 175	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-29 692	-29 692
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-29 692	-29 692
Årets kassaflöde	-143 191	23 513
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	409 895	386 382
Likvida medel vid årets slut	266 704	409 895

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet 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 bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

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

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnad - Stomme	1 %
Byggnad - Tak	2,5 %
Byggnad - Fasad	2,5 %
Byggnad - Fönster	2 %
Byggnad - Badrum	2,5 %
Byggnad - Inredning	4 %
Byggnad - Övrigt	4 %
Byggnad - Rör	2 %
Byggnad - Ventilation	3,33 %
Byggnad - El	2 %

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, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening). 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. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

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.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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 utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter 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 intäkter 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

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

I omsättningen för årsavgifter och hyror ingår endast kostnaden för vatten.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Elkostnader	100 442	142 773
Vatten & avlopp	19 865	18 303
Fastighetskötsel	112 630	45 317
Försäkring	14 161	13 034
	247 098	219 427

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 978 800	22 978 800
Försäljningar/utrangeringar	-111 677	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 867 123	22 978 800
Ingående avskrivningar	-2 141 825	-1 746 794
Försäljningar/utrangeringar	12 110	0
Årets avskrivningar	-392 797	-395 031
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 522 512	-2 141 825
Utgående redovisat värde	20 344 611	20 836 975
Bokfört värde byggnader	15 978 639	16 471 003
Bokfört värde mark	4 365 972	4 365 972
	20 344 611	20 836 975

Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	296 175	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	296 175	0
Utgående redovisat värde	296 175	0

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Sparbanken Alingsås 196-4	1,07	Rörlig	0	1 823 653
Sparbanken Alingsås 628-4	5,728	Rörlig	1 979 536	1 979 536
Sparbanken Alingsås 780-2	1,170	2024-09-30	1 979 536	1 979 536
Sparbanken Alingsås 043-5	5,576	Rörlig	1 793 961	0

	5 753 033	5 782 725
Kortfristig del av skuld	29 692	29 692

Not 7 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller mellan 2-5 år	118 768	118 768
Skulder som förfaller senare än fem år	5 604 573	5 634 265
	5 723 341	5 753 033

Not 8 Skulder som avser flera poster

Lån om 5 753 033 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	-5 723 341	-5 753 033
	-5 723 341	-5 753 033
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	-29 692	-29 692
	-29 692	-29 692

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyror	29 284	28 558
Upplupna elkostnader	12 061	27 181
Upplupna administrationskostnader	20 000	6 500
Upplupna räntor	712	1 024
Upplupna VA kostnader	4 561	4 579
Upplupna kostnader pågående stambyte	78 891	0
Upplupna kostnader reparation o underhåll fastighet	41 207	0
	186 716	67 842

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	6 000 000	6 000 000
	6 000 000	6 000 000

UNDERSKRIFTER

Alingsås den 28 juni 2024

Magnus Halén
Ordförande

Helén Karlberg Halén

Sara Berglund