



Årsredovisning

1/1 2023 – 31/12 2023

Brf Asplickan

Org nr 769627-6299

Lots 
EKONOMI



Skeix97-xR-H1TgqX-10

Styrelsen för Brf Asplockan 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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har sitt säte i Borås kommun, Västra Götalands län.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har följande sammansättning:

Tobias Guldstrand	ledamot	ordförande
Yvonne Elmgren	ledamot	
Peter Stomberg	ledamot	
Adrian Schön	ledamot	
Wing Ly	ledamot	
Katarina Johannesson	suppleant	
Maria Fridh	suppleant	
Thor Ebbe Weijmer	föreningsrevisor, ordinarie	
Bertil Larsson	föreningsrevisor, suppleant	
Jorma Liikaluoma	valberedning	
Johan Sigurdson	valberedning	

Vid ordinarie föreningsstämma 2024 löper mandattiden ut för ledamöter Tobias Guldstrand, Peter Stomberg och Adrian Schön.

Ordinarie föreningsstämma avhölls 230523.

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2015-09-17 och kungjordes 2015-09-21.

Fastighet och byggnader

Föreningen äger fastigheten Asplockan 12, 3 st flerbostadshus med totalt 60 st bostäder med en boarea på 3 916,3 kvm, vilka samtliga upplåts med bostadsrätt och med adress Åsbogatan 16/Arlagatan 2-4, Borås. Under husen finns parkeringsgarage med totalt 53 st bilplatser varav 14 st är laddplatser till en yta av 1 506 kvm.

Antal	Lägenheter	Yta kvm
1	1,5 rok	38,2
23	2 rok	1 167,2
30	3 rok	2 179,7
<u>6</u>	4 rok	<u>531,2</u>
60 st		3 916,3

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 98 288 000 kr varav för byggnaderna 78 888 000 kr.

Försäkringar

Föreningens byggnader är fullvärdeförsäkrade hos Trygg Hansa. I försäkringen ingår också styrelseansvarsförsäkring och kollektivt bostadrättstillägg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

På grund av ökade kostnader och framför allt ökade räntekostnader höjdes månadsavgiften med 8% 1 januari 2023 och 1 januari 2024 höjs avgiften med 14%. Föreningen har gjort en extra amortering på sina lån med 250 000 kr av sparade medel.

Kapitaltillskott	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Amortering enligt plan	157 500 kr	210 000 kr	210 000 kr
Extra amorteringar	250 000 kr	500 000 kr	965 000 kr
Summa Kapitaltillskott	407 500 kr	710 000 kr	1 175 000 kr

Kapitaltillskott till föreningen är den del av inbetalda årsavgifter som används för amortering av föreningens lån.

Ägarförhållanden

Föreningen äger samtliga aktier i dotterbolaget Asplockans Parkerings AB. Dotterbolaget administrerar uthyrning av garageplatser till de boende.

Underhåll

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom. Föreningens underhållsplan är långsiktig (30 år) och omfattar underhållskostnader på totalt 16 693 522 kr. Avsättning till fond för yttre underhåll sker med 556 451 kr/år vilket motsvarar 142 kr/kvm.

Utöver normalt löpande underhåll har man påbörjat med att se över och injustera värmesystemet detta har i år uppgått till ca 410 000 kr.

Väsentliga avtal

Lots Ekonomi AB	Ekonomisk förvaltning
FR-Fastighetservice AB	Fastighetsskötsel
Borås Energi och Miljö AB	Fjärrvärme
Borås Energi och Miljö AB	Vatten, avlopp och renhållning
Borås Elnät	El
Schindler Hiss AB	Hissar
Telia Sonera Sverige AB	Bredband/TV/Telefoni

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 3 (fg år 8) av föreningens bostäder överlåtits.

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	3 821	3 644	3 546	3 530	3 675
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 005	-287	61	256	355
Soliditet (%)	69	69	69	68	68
Driftsnetto (tkr)	1 616	1 339	1 521	1 814	1 939
Årsavgifter (kr/kvm)	773	716	716	716	716
Årsavgift kr/kvm inkl individuell mätning	833	839	813	806	848
Lån (kr/kvm)	7 736	7 811	7 942	8 159	8 382
Bokfört värde byggnad & mark (kr/kvm)	25 408	25 616	25 825	26 033	26 242
Räntekänslighet i %	13	13	14	14	14
Räntekänslighet i % av totala intäkter	12	12	12	13	12
Sparande kr/kvm	99	209	222	258	276
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	143	188	161	123	137
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	82	90	90	89	90

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	95 543 000	1 199 515	405 604	-286 972	96 861 147
Disposition av föregående års resultat:		276 673	-563 644	286 972	1
Årets resultat				-1 005 408	-1 005 408
Belopp vid årets utgång	95 543 000	1 476 188	-158 040	-1 005 408	95 855 740

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-158 040
årets förlust	-1 005 408
	-1 163 448

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	556 451
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-410 000
i ny räkning överföres	-1 309 899
	-1 163 448

Avsättning till fond för yttre underhåll sker med 556 451 kr enligt föreningens 30 åriga underhållsplan. Efter resultatdispositionen uppgår fonden för yttre underhåll till 1 622 639 kr.

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
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	1	3 820 846	3 644 086
Övriga rörelseintäkter	2	145 722	0
Summa rörelseintäkter		3 966 568	3 644 086
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 113 470	-2 072 583
Övriga externa kostnader	4	-157 000	-152 849
Personalkostnader	5	-79 854	-79 374
Avskrivningar av anläggningstillgångar	6, 7	-1 134 535	-1 141 558
Summa rörelsekostnader		-3 484 859	-3 446 364
Rörelseresultat		481 709	197 722
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		408	181
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 487 525	-484 875
Summa finansiella poster		-1 487 117	-484 694
Resultat efter finansiella poster		-1 005 408	-286 972
Resultat före skatt		-1 005 408	-286 972
Årets resultat		-1 005 408	-286 972

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 9	137 770 304	138 900 266
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	4 573
Summa materiella anläggningstillgångar		137 770 304	138 904 839
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	10	50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	50 000
Summa anläggningstillgångar		137 820 304	138 954 839
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Årsavgifter och hyresfordringar		75 855	114 522
Övriga fordringar		107 147	107 750
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		179 285	214 688
Summa kortfristiga fordringar		362 287	436 960
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		393 982	698 188
Summa kassa och bank		393 982	698 188
Summa omsättningstillgångar		756 269	1 135 148
SUMMA TILLGÅNGAR		138 576 573	140 089 987

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

95 543 000

95 543 000

Fond för yttre underhåll

1 476 188

1 199 515

Summa bundet eget kapital

97 019 188

96 742 515

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-158 040

405 605

Årets resultat

-1 005 408

-286 972

Summa fritt eget kapital

-1 163 448

118 633

Summa eget kapital

95 855 740

96 861 148

Långfristiga skulder

11

Övriga skulder till kreditinstitut

12

41 789 500

42 144 500

Summa långfristiga skulder

41 789 500

42 144 500

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

12

157 500

210 000

Leverantörsskulder

199 898

200 502

Skatteskulder

57 760

55 980

Övriga skulder

9 731

286 900

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

506 444

330 957

Summa kortfristiga skulder

931 333

1 084 339

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

138 576 573

140 089 987

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 005 408	-286 972
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 134 535	1 141 558
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	129 127	854 586
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-248 038	-58 915
Förändring av kortfristiga fordringar	36 006	-87 838
Förändring av leverantörsskulder	-604	131 661
Förändring av kortfristiga skulder	186 803	-6 906
Kassaflöde från den löpande verksamheten	103 294	832 588
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-407 500	-710 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-407 500	-710 000
Årets kassaflöde	-304 206	122 588
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	698 188	575 600
Likvida medel vid årets slut	393 982	698 188

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år (0,83 %)
Inventarier, verktyg och installationer	5 år (20%)

Skulder

Lån med kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld, då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

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.

Årsavgift kr/kvm inkl individuell mätning

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet i %

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 i % av totala intäkter

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

Sparande kr/kvm

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 1 Årsavgifter och hyror

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 028 162	2 803 853
Debitering El o Vatten	441 266	479 493
Hyror garage och parkeringsplatser	345 600	345 600
Övrigt (överlåtelse / Pantsättningar)	5 819	15 140
	3 820 847	3 644 086

I föreningens nettoomsättning ingår försäljning till Asplockans Parkerings AB med 345 600 kr (fg år 346 936 kr). Dotterbolaget administrerar uthyrning av garageplatser till de boende.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Elstöd	145 722	0
	145 722	0

Not 3 Fastighetens driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	220 260	207 758
Löpande underhåll	546 529	336 721
Hisskostnader	109 067	104 690
Elkostnader	395 399	655 365
Uppvärmning fjärrvärme	264 240	255 985
Vatten o avlopp	114 215	107 571
Renhållning o sophämtning	155 350	135 550
Fastighetsförsäkring	62 921	57 071
Kabel TV	182 381	152 661
Övriga fastighetskostnader	22 228	15 331
Elvaco abbonemang	12 000	15 000
Fastighetsskatt	28 880	28 880
	2 113 470	2 072 583

Not 4 Förvaltning och administrationskostnader

	2023	2022
Ekonomisk förvaltning	133 257	119 764
Övriga administrativa o förvaltn kostnader	23 743	33 086
	157 000	152 850

Not 5 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda under året, arvodesbetalningar avser ersättning för styrelsearbete

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader

Löner och andra ersättningar	60 000	60 000
Sociala kostnader och pensionskostnader	16 354	15 874
Föreningsvald revisor	3 500	3 500
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	79 854	79 374

Not 6 Byggnader och mark

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	146 810 000	146 810 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	146 810 000	146 810 000
Ingående avskrivningar	-7 909 734	-6 779 772
Årets avskrivningar	-1 129 962	-1 129 962
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 039 696	-7 909 734
Utgående redovisat värde	137 770 304	138 900 266
Taxeringsvärden byggnader	78 888 000	78 888 000
Taxeringsvärden mark	19 400 000	19 400 000
	98 288 000	98 288 000
Bokfört värde byggnader	127 100 304	128 230 266
Bokfört värde mark	10 670 000	10 670 000
	137 770 304	138 900 266

Posten avser anskaffningskostnad för fastigheten Asplockan 12.
Fastighetens skattemässiga anskaffningsvärde uppgår till 117 434 382 kr.

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	57 978	57 978
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 978	57 978
Ingående avskrivningar	-53 405	-41 809
Årets avskrivningar	-4 573	-11 596
Utgående ackumulerade avskrivningar	-57 978	-53 405
Utgående redovisat värde	0	4 573

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 487 271	484 604
övriga räntekostnader	254	271
1 487 525	484 875	

Not 9 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	51 417 000	51 417 000
51 417 000	51 417 000	

Not 10 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 000	50 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 000	50 000
Utgående redovisat värde	50 000	50 000

Not 11 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen	41 159 500	41 304 500
41 159 500	41 304 500	

Not 12 Skulder som avser flera poster

Föreningens banklån om 41 947 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SEB	4,36	2024-08-28	16 667 000	16 917 000
SEB	4,36	2024-07-28	25 280 000	25 437 500
Kortfr. del av långfr. skuld			-157 500	-210 000
			41 789 500	42 144 500
Kortfristig del av långfr skuld			157 500	210 000

Föreningen har under året amorterat 250 000 kr extra.

Lån med kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld, då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Borås den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Tobias Guldstrand
Ordförande

Yvonne Elmgren

Peter Stomberg

Adrian Schön

Wing Ly

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Thor Ebbe Weijmer
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Asplyckan /769627-6299/

Som föreningsvald revisor har jag granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Asplyckan för räkenskapsåret 2023-01-01---2023-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts enligt god revisions sed. Det innebär att jag genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen eller på annat sätt har handlat i strid med Bostadsrättslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, varför jag tillstyrker

att resultaträkningen och balansräkningen fastställs,

att förlusten disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet.

Borås den dag som framgår av min digitala underskrift

Thor Ebbe Weijmer
Föreningsvald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

09.04.2024 11:25

SENT BY OWNER:

Rosita Håkansson · 08.04.2024 10:25

DOCUMENT ID:

H1TgqX-l0

ENVELOPE ID:

Skeix97-xR-H1TgqX-l0

DOCUMENT NAME:

Brf Asplyckan ÅR för signering.pdf

16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
YVONNE ELMGREN yvonne@adminit.se	Signed Authenticated	08.04.2024 10:40 08.04.2024 10:39	eID Low	Swedish BankID IP: 90.231.177.73
PETER STOMBERG peter.stomberg64@gmail.com	Signed Authenticated	08.04.2024 11:08 08.04.2024 11:06	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.11.58
WING LY wl.epost@gmail.com	Signed Authenticated	08.04.2024 13:57 08.04.2024 13:46	eID Low	Swedish BankID IP: 81.237.210.6
THOR EBBE WEIJMER te.weijmer@telia.com	Signed Authenticated	08.04.2024 19:14 08.04.2024 12:27	eID Low	Swedish BankID IP: 90.231.177.87
ADRIAN SCHÖN adrianschon92@gmail.com	Signed Authenticated	09.04.2024 11:24 09.04.2024 11:23	eID Low	Swedish BankID IP: 90.231.177.70
TOBIAS GULDSTRAND hej@tobiasguldstrand.com	Signed Authenticated	09.04.2024 11:25 09.04.2024 11:25	eID Low	Swedish BankID IP: 194.236.230.42

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed