

BF Åsagården UPA

Org.nr: 746000-1006

Årsredovisning 2023

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11



Styrelsen för BF Åsagården UPA, organisationsnummer 746000-1006, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Malmö kommun, Skåne län

Bostadsföreningen registrerades år 1928

Föreningens stadgar registrerades år 2022

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.

Styrelse

Ordförande	Thomas Åkesson
Ledamot	Sten-Erik Olsson
Ledamot	Ossian Olovsson Ryner
Ledamot	Per Raquette
Ledamot	Anna Emanuelsson
Ledamot	Jonna Lisa Björnheden
Suppleant	Malin Astner
Suppleant	Anna Arnsteg

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.
Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna

Revisor

Extern	Magnus Haak Cederblads Revisionsbyrå AB
Intern	Lotta Berg
Suppleant	Ingela Wall

Valberedning

Valberedningen har bestått av Astrid Bach, Johannes Hansen och Kim Westerström

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14
, fortsatt stämma hölls 2023-08-09.

På fortsättningsstämman 2023-08-09 beslutades om fastställande av resultat och balansräkning samt ansvarsfrihet för styrelsen

Extra stämma hölls 2023-08-29, 23-10-10

Vid extrastämman beslutades om:

2023-08-29: & 23-10-10: Fastställande av ändringar i föreningens stadgar

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	allabrf.se

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Malmö Åsa 16

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 1929

Totalyta (m²): 3 680

Bostadslägenheter upplåtna med nyttjanderätt

Totalt antal bostadslägenheter: 70

Lokaler

upplåtna med hyresrätt

Antal

1

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Renovering trapphus	2023/2024	
Solcellsinstallation	2024	
Fönstermålning	2024/2025	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har trapphusen renoverats. Befintlig marmorimitation på väggar har tagits bort, lägenhetsdörrar och fönster som vätter mot trapphusen har brandsäkrats, tak, väggar, dörrar, lister, etc. har målats. Arbetet kommer att fortsätta 2024.

Styrelsen har låtit Wallin Law granska föreningens stadgar i syfte att skapa bättre överensstämmelse med lagen om ekonomisk förening. Vid två föreningsstämmor beslutades att anta förslagen på ändringar.

Föreningen har haft två gemensamma städdagar under året, en på våren och en på hösten, där medlemmarna hjälpts åt att rensa trädgården och andra gemensamma utrymmen. I samband med detta har en container för avfall funnits till medlemmarnas förfogande. Medlemmarna har också varit behjälpliga vid den årliga julgransresningen.

Vaktmästare

Föreningen har, som tidigare år, haft en vaktmästare deltidsanställd på 20 timmar per vecka

Avgiftsändring

Avgifterna höjdes med 7 % 2023 och höjs med ytterligare 8 % from 2024-01-01

Övrigt

Medlemsinformation

95 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att 7 bostadsrätter har överlåtits.

97 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	3 405	3 397	3 183	3 218
Årsavgifter, tkr	3 289	3 351	2 838	2 829
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 3 295	41	395	500
Soliditet ¹ , %	63	67	67.9	66
Årsavgift / kvm	894	911		
Skuldsättning / kvm	3 923	4 018		
Sparande / kvm	276	122		
Räntekänslighet	4	5		
Energikostnad / kvm	409	391		
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	88	98		
Snittränta, %	1.4	1.1		

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppskrivningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	198 280	31 000 000	2 191 136	41 356	33 430 772
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning			41 356	- 41 356	0
Årets resultat				- 3 294 700	- 3 294 700
Belopp vid årets utgång	198 280	31 000 000	2 232 492	- 3 294 700	30 136 072

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 232 492
Årets resultat	- 3 294 700
Totalt	- 1 062 208

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	
Balanseras i ny räkning	- 1 062 208
Totalt	- 1 062 208

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2023	2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	3 405 342	3 397 765
Övriga rörelseintäkter		346 658	4 597
Summa Rörelseintäkter		3 752 000	3 402 362
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-6 106 595	-2 407 123
Administration och förvaltning	4	-222 279	-107 837
Personalkostnader	5	-169 460	-276 820
Avskrivningar		-426 523	-408 595
Summa Rörelsekostnader		-6 924 857	-3 200 375
RÖRELSERESULTAT		-3 172 857	201 987
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		86 627	7 962
Räntekostnader och liknande resultatposter		-208 470	-168 593
Summa Finansiella poster		-121 843	-160 631
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 294 700	41 356
RESULTAT FÖRE SKATT		-3 294 700	41 356
ÅRETS RESULTAT		-3 294 700	41 356

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	44 519 351	44 792 209
Summa materiella anläggningstillgångar		44 519 351	44 792 209
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		44 519 351	44 792 209
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		618 522	616 661
Övriga fordringar		523 603	50 198
Summa kortfristiga fordringar		1 142 125	666 859
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 555 445	4 157 174
Summa kassa och bank		2 555 445	4 157 174
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 697 570	4 824 033
SUMMA TILLGÅNGAR		48 216 921	49 616 242

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		198 280	198 280
Uppskrivningsfond		31 000 000	31 000 000
Summa bundet eget kapital		31 198 280	31 198 280
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 232 492	2 191 136
Årets resultat		-3 294 700	41 356
Summa fritt eget kapital		-1 062 208	2 232 492
SUMMA EGET KAPITAL		30 136 072	33 430 772
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	14 035 000	14 435 000
Summa långfristiga skulder		14 035 000	14 435 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		14 035 000	14 435 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut		400 000	350 000
Leverantörsskulder		2 269 963	141 543
Övriga skulder		80 660	19 699
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 295 226	1 239 228
Summa kortfristiga skulder		4 045 849	1 750 470
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		4 045 849	1 750 470
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 216 921	49 616 242

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		-3 172 857	201 988
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		426 523	408 595
Summa		-2 746 334	610 583
Erhållen ränta		86 627	7 962
Erlagd ränta		-208 470	-168 593
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-2 868 177	449 951
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning av rörelsefordringar		-475 266	-525 382
Ökning av rörelseskulder		2 295 379	718 394
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 048 064	642 963
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av byggnader och mark		-153 665	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-153 665	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Amortering av långfristiga skulder		-400 000	-350 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-400 000	-350 000
Årets kassaflöde		-1 601 729	292 963
Likvida medel vid årets början		4 157 174	3 864 211
Likvida medel vid årets slut		2 555 445	4 157 174

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Mindre belopp periodiseras inte.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Byggnaden redovisas uppdelad på komponenter när komponenterna är betydande och har väsentligt olika nyttjandeperioder.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	5-55 år

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillvalingår* inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Not 2. Nettoomsättning	2023	2022
Årsavgifter		
Bostäder	3 024 853	2 895 786
Hyresintäkter		
Bredband	83 700	21 000
Övriga hyresintäkter	22 400	15 725
	106 100	36 725
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 282	9 957
Avgift andrahandsupplåtelse	1 000	0
Debiterade elkostnader	264 507	455 298
Gästlägenhet	1 000	0
Övriga ersättningar från bostadsrättshavare och hyresgäster	1 000	0
Övriga intäkter	1 600	1
	274 389	465 255
Totalt nettoomsättning	3 405 342	3 397 766

Not 3. Operativ drift och underhåll	2023	2022
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	326 809	538 608
Uppvärmning	965 457	685 012
Vatten och avlopp	213 825	216 354
Sophämtning	95 766	196 463
	1 601 857	1 636 437
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	0	6 250
Fastighetsstäd	153 699	0
Trädgårdsskötsel	3 911	1 360
Snöröjning/sandning	2 846	0
Övriga köpta tjänster	59 963	71 302
	220 419	78 912
Distribuerade servicetjänster		
Bredband/kabel-TV	131 424	173 584
Övriga driftkostnader		
Försäkring	65 548	73 859
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	112 600	107 700
	178 148	181 559
Reparationer		
Reparationer	87 669	336 631
Underhåll		
Underhåll	3 887 078	0
Totalt operativ drift och underhåll	6 106 595	2 407 123

Not 4. Administration och förvaltning	2023	2022
Medlems- och föreningsavgifter		
Medlems- och föreningsavgifter	6 820	6 720
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	58 500	41 815
Extra ekonomisk förvaltning	5 858	3 633
	64 358	45 448
Revision		
Revisionsarvode	46 376	32 500
Kommunikation		
Tele- och datakommunikation	15 209	1 242
Försäkringar och övriga riskkostnader		
Advokat- och rättegångskostnader	19 063	0
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	9 792	3 846
Bankkostnader	3 806	2 834
Övriga kostnader	56 855	15 248
	70 453	21 927
Totalt administration och förvaltning	222 279	107 837
Not 5. Personalkostnader	2023	2022
Styrelsen		
Styrelsearvode	60 501	59 500
Övrig intern förvaltning		
Övriga arvoden och löner	72 668	157 727
Sociala kostnader	36 291	59 593
	108 959	217 320
Totalt personalkostnader	169 460	276 820

Not 6. Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	16 615 512	16 615 512
Inköp	153 665	0
Uppskrivning Mark	31 500 000	31 500 000
Utgående anskaffningsvärden	48 269 177	48 115 512
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 3 323 303	- 2 914 708
Årets avskrivningar	- 426 523	- 408 595
Utgående avskrivningar	-3 749 826	-3 323 303
Utgående redovisat värde	44 519 351	44 792 209
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	45 077 000	45 077 000
Taxeringsvärde mark	33 060 000	33 060 000
	78 137 000	78 137 000

Not 7. Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	15 605 000	15 605 000
Summa:	15 605 000	15 605 000

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
Swedbank	2025-04-25	1,250 %	4 000 000	4 000 000
Swedbank	2025-10-24	1,090 %	5 505 000	5 605 000
Swedbank	2030-04-25	1,490 %	4 930 000	5 180 000
Summa skulder till kreditinstitut			14 435 000	14 785 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-400 000	-350 000
			14 035 000	14 435 000

KVARVARANDE SKULD EFTER 5 ÅRS AMORTERING I NUVARANDE TAKT: 12 435 000

Not 9. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Fortsatt renovering av trapphus, planerad solcellsinstallation samt fönstermålning.

Underskrifter

den ____ / ____ 2024

Thomas Åkesson
Ordförande

Sten-Erik Olsson
Ledamot

Ossian Olovsson Ryner
Ledamot

Per Raquette
Ledamot

Anna Emanuelsson
Ledamot

Jonna Lisa Björnheden
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024

Magnus Haak
Cederblads Revisionsbyrå AB
Auktoriserad revisor

Lotta Berg
Förtroendevald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
28.05.2024 19:18

SENT BY OWNER:
Jonathan · 08.05.2024 09:12

DOCUMENT ID:
HJ6aSo_zA

ENVELOPE ID:
BJsTHidG0-HJ6aSo_zA

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2023 BF Åsagården UPA.pdf
16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Sten-Erik Bertil Olsson sten.erik@hotmail.com	Signed Authenticated	08.05.2024 16:23 08.05.2024 09:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1945/12/04) IP: 62.220.185.182
THOMAS ÅKESSON thomas.kesson@gmail.com	Signed Authenticated	12.05.2024 12:28 12.05.2024 12:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/12/05) IP: 164.10.46.63
Per Magnus Raquette perraquette@gmail.com	Signed Authenticated	12.05.2024 15:27 08.05.2024 09:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/11/06) IP: 185.224.57.161
JONNA LISA BJÖRNHEDEN jonnalisa@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2024 08:26 13.05.2024 08:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/07/02) IP: 90.233.203.80
Patrik Ossian Olovsson Ryner ossian@ryner.dk	Signed Authenticated	13.05.2024 19:43 12.05.2024 17:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/09/16) IP: 83.187.181.180
ANNA EMANUELSSON anna_linkoping@hotmail.com	Signed Authenticated	16.05.2024 16:09 16.05.2024 16:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/04/20) IP: 94.234.105.247
MAGNUS HAAK magnus.haak@cederblads.se	Signed Authenticated	28.05.2024 17:01 08.05.2024 10:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/05/01) IP: 4.223.97.90
LOTTA CECILIA BERG lotta.berg@live.se	Signed Authenticated	28.05.2024 19:18 28.05.2024 19:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/09/16) IP: 2.70.125.192

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

Custom events

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

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