

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Haren nr 1

765500-0433

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Haren nr 1 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 genom förvärv och förvaltning av fast egendom i Ulricehamn åt medlemmar upplåta bostäder under nyttjanderätt för obegränsad tid. Föreningen har sitt säte i Ulricehamns kommun.

Registreringsdatum

Föreningen registrerades 1955-05-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1957-05-25 och nuvarande stadgar registrerades 2006-06-28 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Haren 1 med adress Lindängsvägen 41 Ulricehamn. Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar. Fastigheten har 16 bostadsrätter om totalt 943 kvm. Byggnadens totalyta är 1 296 kvm.

Styrelsens sammansättning

Styrelseledamöter
Domingo Bravo Herreros (ordförande)
Stefan Carlsson
Torbjörn Fohrman

Styrelsesuppleanter

Harry Brandhill
Jan Hidgård (avliden slutet av året)

Revisorer

Karin Svensson
Johan Örn

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-03-30. Inga fler protokollförda möten under året.

Teknisk status

Föreningen har i nuläget ingen underhållsplan. Inga större underhåll är gjorda under 2023. Underhåll som planeras för inom de närmsta åren är utvändigt målning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har avgifterna höjts med 14%, för att kompensera för uteblivna höjningar av avgifterna tidigare år. Inga ytterligare höjningar planerade.

Föreningen har två långfristiga lån hos Ulricehamns Sparbank, varav ett av dessa kommer omförhandlas om räntesats under 2024, nuvarande ränta ligger på 1,210%
Det andra lånets räntesats är omförhandlad och ligger efter årsskiftet på 5,140%.

Avtal med leverantören för kabel-tv är omförhandlat, vilket på sikt kommer sänka kostnaden för detta med ca 50%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut 17 st. Tillkommande och avgående var 3 st. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	619	547	529	528
Resultat efter finansiella poster	109	-22	99	-166
Soliditet (%)	48	45	47	45
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	642	564	544	540
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 115	1 156	1 196	1 234
Sparande per kvm (kr/kvm)	106	118	99	118
Räntekänslighet (%)	3	3	3	3
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	233	187	221	198

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda grundavgifter	Uppskrivningsfond	Reservfond	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital	Totalt
Belopp vid årets ingång	23 000	736 420	25 500	240 450	437 186	1 462 556
Återföring uppskrivning		-53 060				-53 060
Disposition av föregående års resultat:					-22 086	-22 086
Fond för yttre underhåll				30 000	-30 000	0
Årets resultat					109 127	109 127
Belopp vid årets utgång	23 000	683 360	25 500	270 450	494 227	1 496 537

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	385 099
årets vinst	109 127
	494 226
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	25 424
i ny räkning överföres	468 802
	494 226

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, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		618 868	545 513
Övriga rörelseintäkter		1 880	1 855
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		620 748	547 368
Rörelsekostnader			
Driftskostnader fastighet	2	-394 992	-463 103
Övriga externa kostnader		-58 281	-50 048
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-35 107	-35 105
Summa rörelsekostnader		-488 380	-548 256
Rörelseresultat		132 368	-888
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		141	13
Räntekostnader och liknande resultatposter		-23 382	-21 211
Summa finansiella poster		-23 241	-21 198
Resultat efter finansiella poster		109 127	-22 086
Resultat före skatt		109 127	-22 086
Årets resultat		109 127	-22 086

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	2 828 468	2 916 635
Inventarier, verktyg och installationer	4	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 828 468	2 916 635
Summa anläggningstillgångar		2 828 468	2 916 635
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		58 148	36 709
Övriga fordringar		0	62
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 115	3 105
Summa kortfristiga fordringar		61 263	39 876
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		228 803	231 453
Summa kassa och bank		228 803	231 453
Summa omsättningstillgångar		290 066	271 329
SUMMA TILLGÅNGAR		3 118 534	3 187 964

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		23 000	23 000
Uppskrivningsfond		683 360	736 420
Reservfond		25 500	25 500
Fond för yttre underhåll		270 450	240 450
Summa bundet eget kapital		1 002 310	1 025 370
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		385 099	437 186
Årets resultat		109 127	-22 086
Summa fritt eget kapital		494 226	415 100
Summa eget kapital		1 496 536	1 440 470
Långfristiga skulder	5		
Övriga skulder till kreditinstitut		1 457 250	1 512 250
Summa långfristiga skulder		1 457 250	1 512 250
Kortfristiga skulder			
Amorteringsdel kreditinstitut		55 000	55 000
Skatteskulder		2 379	1 259
Övriga skulder		3 225	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		104 144	178 984
Summa kortfristiga skulder		164 748	235 243
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 118 534	3 187 963

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

109 127

-22 086

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

35 107

35 105

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

144 234

13 019

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-21 439

-14 578

Förändring av kortfristiga fordringar

-10

-3 105

Förändring av kortfristiga skulder

-70 436

62 792

Kassaflöde från den löpande verksamheten

52 349

58 128

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-55 000

-55 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-55 000

-55 000

Årets kassaflöde

-2 651

3 128

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

231 453

228 325

Likvida medel vid årets slut

228 802

231 453

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag, samt 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det bleopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen betalar fastighetsskatt om 0,3% av taxeringsvärdet.

Fastighetslån

Amortering som skall ske under året efter räkenskapsåret redovisas som kortfristig skuld.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	50 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	10-50 år

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.

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.

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 x 1% dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Svaret som ges: Hur många procent som årsavgifterna behöver höjas om räntan stiger med 1%.

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.

Not 2 Driftskostnader fastighet

	2023	2022
Driftskostnader	273 383	223 194
Reparation och underhåll	16 312	157 440
Fastighetsskatt	25 424	24 304
Försäkringspremie fastighet	18 994	15 525
Avgift kabel-tv	45 492	41 576
Övriga fastighetskostnader	15 386	1 064
	394 991	463 103

Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 497 132	2 497 132
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 497 132	2 497 132
Ingående avskrivningar	-316 917	-281 812
Årets avskrivningar	-35 107	-35 105
Utgående ackumulerade avskrivningar	-352 024	-316 917
Ingående uppskrivningar	736 420	789 480
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-53 060	-53 060
Utgående ackumulerade uppskrivningar	683 360	736 420
Utgående redovisat värde	2 828 468	2 916 635
Taxeringsvärden byggnad	6 356 004	6 076 008
Taxeringsvärden mark	2 118 668	2 025 336
	8 474 672	8 101 344

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	236 758	236 758
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	236 758	236 758
Ingående avskrivningar	-236 758	-236 758
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-236 758	-236 758
Utgående redovisat värde	0	0

Not 5 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	1 237 250	1 292 250
	1 237 250	1 292 250

Not 6 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	2 403 000	2 403 000
	2 403 000	2 403 000

Föreningen har inga eventalförpliktelser.

Ulricehamn 2024-05-06

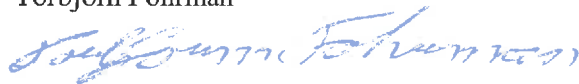


Domingo Brave Herreros
Ordförande



Stefan Carlsson

Torbjörn Fohrman



Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-01-02



Karin Svensson
Revisor



Johan Örn
Revisor