



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Åsbacka med säte i Söderhamn org.nr. 716458-6104 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1982. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-01-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden och marken på fastigheten i Söderhamn kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Långrör 2:54	1982-01-01	1982

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina försäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-09-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
26	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2388
Totalt 26 objekt		2388

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 2 rok, 4 st 3 rok, 16 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Osborn Skogström	Ordförande
Marie Jonsson	Ledamot
Arne Persson	Ledamot
Susanna Sköld	Ledamot
Sara Maritz	Ledamot
Mikael Holmström	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Osborn Skogström och Sara Maritz samt Arne Persson.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Susanna Sköld och Osborn Skogström.

Revisorer har varit: Mikael Zetterman vald av föreningen.

Valberedning har varit: Lennart Knutsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 20230319. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +8% per 2024-01-01 är registrerad.
Stor del till det är den ökade inflationen och ökade räntekostnader.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.
Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.
Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utförs löpande under året.

Under året har följande åtgärder vidtagits:

- Ny panna till Kjerattvägen 2
- En extra panna inköpt som står nere i sjöboden.

Styrelsen har deltagit i en kväll med budgetarbete för år 2024 anordnad av HSB Södra Norrland.
Styrelsen har haft 8 styrelsemöten under året.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

- Ny brygga
- Asfaltering vid bodar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 40 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 40.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	305	309	326	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	4 904	5 071	5 381	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 904	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	8	8	8	0	0
Energikostnad, kr/kvm	49	43	45	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	645	651	657	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	665	669	673	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 588	1 597	1 607	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	494	366	350	0	0
Soliditet, %	37	35	32	0	0

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning.

Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Även avgift som föreningen tar ut och som är baserad på individuella mätningar av förbrukning ingår i årsavgiften. Det kan till exempel vara avgift som avser kostnader för värme, el och vatten.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 043 004	0	0	2 043 004
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 330 120	0	300 000	1 630 120
S:a bundet eget kapital, kr	3 373 124	0	300 000	3 673 124
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 771 977	365 697	-300 000	2 837 674
Årets resultat, kr	365 697	-365 697	0	494 137
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 137 674	0	-300 000	3 331 811
S:a eget kapital, kr	6 510 798	0	0	7 004 935

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 300 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	3 137 674
Årets resultat, kr	494 137
Reservation till underhållsfond, kr	-300 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 331 811

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	3 331 811
------------------------------------	------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning och kassaflödesanalys med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 587 724	1 596 575
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 587 724	1 596 575
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-535 723	-479 505
Underhåll enligt plan	Not 4	0	-155 131
Övriga externa kostnader	Not 5	-62 729	-109 933
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-34 169	-31 412
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-234 029	-217 853
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-866 651	-993 834
RÖRELSERESULTAT		721 073	602 740
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		866	172
Räntekostnader och liknande resultatposter		-224 324	-233 312
Övriga finansiella poster	Not 8	-3 478	-3 903
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-226 936	-237 043
ÅRETS RESULTAT		494 137	365 697

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	17 436 139	17 650 962
Inventarier och installationer	Not 10	109 219	57 594
Summa materiella anläggningstillgångar		17 545 358	17 708 556
Summa anläggningstillgångar		17 545 358	17 708 556
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		978 246	726 421
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	23	103
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	58 099	55 996
Summa kortfristiga fordringar		1 036 368	782 520
Kassa och bank			
Bank	Not 13	381 594	394 158
Summa kassa och bank		381 594	394 158
Summa omsättningstillgångar		1 417 962	1 176 678
SUMMA TILLGÅNGAR		18 963 320	18 885 234

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	2 043 004	2 043 004	
Fond för yttre underhåll	1 630 120	1 330 120	
Summa bundet eget kapital	3 673 124	3 373 124	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	2 837 674	2 771 977	
Årets resultat	494 137	365 697	
Summa fritt eget kapital	3 331 811	3 137 674	
Summa eget kapital	7 004 935	6 510 798	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	0	11 710 034
Summa långfristiga skulder		0	11 710 034
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		11 710 034	400 000
Leverantörsskulder		13 025	16 052
Aktuell skatteskuld	Not 15	11 776	82 432
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	223 551	165 918
Summa kortfristiga skulder		11 958 386	664 402
Summa skulder		11 958 386	12 374 436
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	18 963 320	18 885 234	

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	721 073	602 740
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	234 029	217 853
	<u>955 102</u>	<u>820 594</u>
Erhållen ränta	866	172
Erlagd ränta	-225 214	-230 734
Övriga poster	-3 478	-3 903
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>727 276</u>	<u>586 129</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 023	-2 521
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-15 161	35 819
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>710 093</u>	<u>619 427</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i maskiner/inventarier	-70 832	-60 625
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-70 832</u>	<u>-60 625</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-400 000	-739 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-400 000</u>	<u>-739 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	239 261	-180 198
Likvida medel vid årets början	1 120 579	1 300 777
Likvida medel vid årets slut	<u>1 359 840</u>	<u>1 120 579</u>
	239 261	-180 198

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	00 - 120 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagens likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 540 632	1 554 960
Hysesintäkt övrigt	5 900	8 600
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	1 796	2 416
Övriga primära intäkter och ersättningar	39 396	30 599
	1 587 724	1 596 575
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-135 698	-87 838
El	-30 059	-29 984
Vatten	-86 057	-71 680
Renhållning	-25 539	-22 483
TV, bredband, iptelefoni	-5 280	-25 187
Förvaltningskostnader	-95 045	-93 682
Försäkringar	-63 390	-60 314
Fastighetsskatt	-82 432	-82 432
Övriga driftskostnader	-12 224	-5 906
	-535 723	-479 505
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll Radiatorer	0	-48 000
Underhåll Belysning	0	-17 293
Underhåll Målning lusthus	0	-25 000
Underhåll pump och kompressor	0	-38 112
Underhåll snickeriarbeten	0	-26 726
	0	-155 131
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Övriga förvaltningskostnader	-59 010	-57 875
Kostnader överlåtelse och panter	-1 796	-2 415
Föreningsverksamhet	0	-11 375
Förbrukningsinventarier	-1 924	-8 980
Arrende, hyra, leasing	0	-29 288
	-62 729	-109 933
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Arvode till styrelsen	-26 000	-26 000
Sociala avgifter	-8 169	-5 412
	-34 169	-31 412
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-214 822	-214 822
Installationer och inventarier	-19 207	-3 031
	-234 029	-217 853
Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Kostnad företagspaket Swedbank	-3 478	-3 903
	-3 478	-3 903

	2023-12-31	2022-12-31			
Not 9 BYGGNADER OCH MARK					
Värdet utgörs av anskaffningsutgiften					
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	20 211 254	20 211 254			
Ingående anskaffningsvärde mark	2 412 000	2 412 000			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 623 254	22 623 254			
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader	-4 972 292	-4 757 470			
Årets avskrivningar byggnader	-214 822	-214 822			
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 187 115	-4 972 292			
Utgående redovisat värde	17 436 139	17 650 962			
Redovisade värden byggnader	15 024 139	15 238 962			
Redovisade värden mark	2 412 000	2 412 000			
Fastighetsbeteckning: Långrör 2:54					
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1992	8 154 000	2 837 000	10 991 000	10 991 000
		8 154 000	2 837 000	10 991 000	10 991 000
Ställda säkerheter				2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning				27 863 000	27 863 000
varav i eget förvar				0	0
Summa ställda säkerheter				27 863 000	27 863 000
Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER					
Ingående anskaffningsvärden	363 466	302 841			
Årets investeringar; värmepannor	70 832	60 625			
Utgående anskaffningsvärden	434 298	363 466			
Ingående avskrivningar	-305 872	-302 841			
Årets avskrivningar	-19 207	-3 031			
Utgående avskrivningar	-325 079	-305 872			
Utgående redovisat värde	109 219	57 594			
Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.					
Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR					
Skattekonto	23	103			
	23	103			
Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
Förutbetald försäkring	43 724	41 528			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 375	14 468			
	58 099	55 996			

2023-12-31 2022-12-31

Not 13 BANK

Konto i Swedbank

381 594	394 158
<u>381 594</u>	<u>394 158</u>

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	1,43%	2024-05-04	2 888 034	400 000
Stadshypotek	2,90%	2024-02-28	3 822 000	0
Swedbank	1,39%	2024-02-27	5 000 000	0
			<u>11 710 034</u>	<u>400 000</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

0

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

11 710 034

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

11 710 034

Genomsnittsräntan vid årets utgång

1,89%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 600 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

9 710 034

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år

0

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

Not 15 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld

11 776	82 432
<u>11 776</u>	<u>82 432</u>

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning

14 920 16 552

Upplupna räntekostnader

22 647 23 537

Upplupen fastighetsförvaltning; snö dec

52 875 0

Förutbetalda årsavgifter och hyror

132 667 123 318

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

442 2 511

223 551 165 918

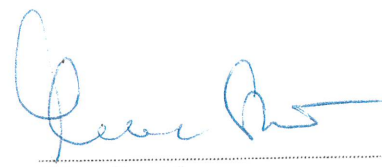
Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

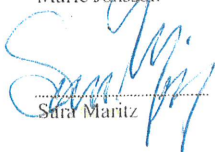
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

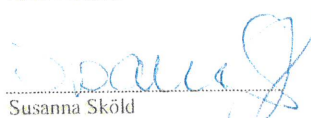
Söderhman den


Marie Jonsson


Arne Persson


Osborn Skogström


Susanna Sköld


Susanna Sköld

Vår revisionsberättelse har lämnats den

15/2-24


Revisor vald av föreningsstämman

Revisionsberättelse

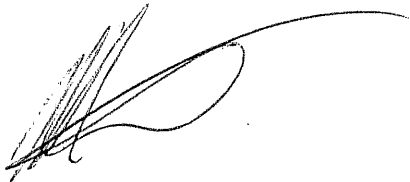
Till årsstämman i Åsbacka BRF

Det som har granskats av mig är: styrelsens årsredovisning, bokföring samt förvaltning i Åsbacka BRF för räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Vilket innebär att jag har granskat årsredovisningen med tillhörande räkenskapshandlingar.

Då inga felaktigheter finns, tillstryker jag att årsstämman fastställer årsredovisningen samt förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Långrör den 1 Mars 2024



Michael Zetterman

Föreningens revisor