

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Askekärret 12-13

769636-3790

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

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-11
Underskrifter	11

OH

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Askekärret 12-13, 769636-3790 får härmed avge årsredovisning för 2023.

Allmänt om verksamheten

Verksamheten

Föreningen har till ändamål (föreningens stadgar § 2) att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter till nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-06-04 hos Bolagsverket. Föreningens ekonomiska plan registrerades av Bolagsverket 2020-06-02 och stadgarna registrerades 2020-05-29.

Bostadsrättsföreningen har inte en aktuell underhållsplan.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2023-06-12, och 4 medlemmar var representerade.

Föreningens styrelse

Britta Hildemar	Styrelseordförande
Nic Larson	Styrelseledamot
Gull-Britt Olsson	Styrelseledamot

Peter Bergman	Styrelsesuppleant
Berit Wessberg	Styrelsesuppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 4 protokollförda sammanträden. Föreningens firma tecknas av styrelsen.

Revisor

Anneli Larsson, Talenom Stenungsund och Kungälv, valdes till revisor för 2023.

Valberedning

John Fredriksson

Förvaltning

Adesso Bygg AB har skött både den ekonomiska och den tekniska förvaltningen åt föreningen under 2023.

Den ökning av förvaltningskostnaderna som har noterats under 2023 kan hänföras till två huvudsakliga faktorer. För det första har kostnaderna för den tekniska förvaltningen ökat under det senaste året. Detta kan delvis bero på ökade krav på teknisk infrastruktur eller förbättringar som krävs för att möta förändrade behov och standarder.

För det andra har det framkommit att vissa kostnader från tidigare år inte fakturerades i tid. Dessa kostnader, som härstammar från tidigare perioder, har nu beaktats och inkluderats i årets förvaltningskostnader. Det är viktigt att notera att denna återkommande kostnad eventuellt har påverkat årets siffror men har nu blivit hanterad för att undvika liknande förseningar i framtiden.

Vi kommer att fortsätta att noggrant övervaka och hantera förvaltningskostnaderna för att säkerställa att de förblir rimliga och att vi fortsätter att tillhandahålla högkvalitativ service till våra medlemmar

Info om fastigheterna

Föreningen förvärvade 2018-08-15 fastigheten Ödsmåls-Berg 2:98 i Stenungsund. Fastigheterna består av 2 st flerbostadshus i två våningar med 4 lägenheter per byggnad och med totalt 8 lägenheter samt två förrådsbyggnader.

Lägenhetsfördelning:

4 st 3 rum o kök (81kvm)

4 st 4 rum o kök (95kvm)

Total bostadsyta: 704 kvm

Föreningen disponerar 25 parkeringsplatser i området

8 är låsta till lägenheterna

2 är besöksparkeringar

15 hyrs av BRF Berg Västra

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Dina försäkringar där bostadsrättstilläggsförsäkring ingår.

Marken innehas med äganderätt.

Medlemsinformation

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 10 st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under verksamhetsåret har inga bostadsrätter har överlåtits till nya ägare.

Avgifter och årsavgifter

Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar § 10 .

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en överlåtelseavgift på 1 313 kr av säljaren.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift på 525 kr/pant av pantsättaren.

Arsavgifter

Årsavgifterna höjdes under 2023.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2019/2020
Nettoomsättning	503 175	468 813	468 180	208 429
Resultat efter finansiella poster	-138 393	44 562	69 669	14 532
Soliditet, %	67	67	66	66
Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt i (kr)	611			
Årsavgifternas andel i procent av de totala rörelseintäkterna (%)	85			
Skuldsättning kr/kvm	12 955			
Sparande kr/kvm	200			
Räntekänslighet %	20			
Föreningens energikostnad kr/kvm	25			

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balan- serat resultat	Årets Resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	18 760 000	42 240	27 345	44 562	18 874 147
Resultatdisposition enl årsstämmobeslut					
Reservering för yttre underhåll		84 480	-42 240		
Balanseras i ny räkning			44 562	-44 562	
Årets resultat				-138 393	-138 393
Belopp vid årets utgång	18 760 000	126 720	29 667	-138 393	18 735 754

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:	
Balanserat resultat	29 667
Årets resultat	-138 393
Totalt	-108 726
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering för yttre underhåll.	42 240
Balanseras i ny räkning	-150 966
Summa	-108 726

För att aktivt tackla det rådande underskottet har föreningen identifierat ett antal strategier för att återställa ekonomisk balans och säkerställa långsiktig stabilitet:

Minska antalet timmar för förvaltningen: Vi kommer att inleda diskussioner för att minska antalet timmar för att anpassa tjänsterna efter våra aktuella behov. Detta kommer att hjälpa oss att minska förvaltningskostnaderna utan att äventyra den kvalitet eller service som erbjuds till medlemmarna.

Granskning av avgifter: För att öka våra intäkter och minska underskottet kommer vi att genomföra en noggrann granskning av våra avgifter. Detta kan inkludera överväganden om att justera medlemsavgifterna eller införa eventuella nya avgifter för att bättre matcha våra utgifter.

Ökad effektivitet och kostnadsbesparingar: Vi kommer att arbeta aktivt för att öka vår effektivitet och identifiera områden där kostnadsbesparingar kan göras utan att äventyra våra tjänsters kvalitet eller säkerhet.

Dialog med medlemmarna: Vi kommer att upprätthålla en öppen dialog med våra medlemmar under hela processen för att säkerställa att deras åsikter och behov tas hänsyn till och för att tydligt kommunicera de åtgärder som vidtas för att hantera underskottet.

Genom att implementera dessa åtgärder tror vi att vi kan effektivt hantera det rådande underskottet och stärka föreningens ekonomiska ställning på ett hållbart sätt.

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	503 175	468 813
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		503 175	468 813
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-333 913	-156 041
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-129 725	-129 725
Summa rörelsekostnader		-463 638	-285 766
Rörelseresultat		39 537	183 047
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		272	101
Räntekostnader och liknande resultatposter		-178 202	-138 586
Summa finansiella poster		-177 930	-138 485
Resultat efter finansiella poster		-138 393	44 562
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-138 393	44 562
Skatter			
Årets resultat		-138 393	44 562

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	27 970 825	28 100 550
Summa materiella anläggningstillgångar		27 970 825	28 100 550
Summa anläggningstillgångar		27 970 825	28 100 550
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		5 073	4 352
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		147 334	58 471
Summa kortfristiga fordringar		152 407	62 823
Kassa och bank			
Kassa och bank		16 454	126 458
Summa kassa och bank		16 454	126 458
Summa omsättningstillgångar		168 861	189 281
SUMMA TILLGÅNGAR		28 139 686	28 289 831

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		18 760 000	18 760 000
Fond för yttre underhåll		84 480	42 240
Summa bundet eget kapital		18 844 480	18 802 240
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		29 667	27 345
Årets resultat		-138 393	44 562
Summa fritt eget kapital		-108 726	71 907
Summa eget kapital		18 735 754	18 874 147
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5		
	6	8 982 834	9 119 982
Summa långfristiga skulder		8 982 834	9 119 982
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	137 148	137 148
Leverantörsskulder		118 196	-
Övriga skulder		100 000	100 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		65 754	58 554
Summa kortfristiga skulder		421 098	295 702
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 139 686	28 289 831

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-138 393	44 562
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	129 725	129 725
	-8 668	174 287
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-8 668	174 287
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-89 585	-20 592
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	125 396	1 900
Kassaflöde från den löpande verksamheten	27 143	155 595
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-137 148	-137 148
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-137 148	-137 148
Årets kassaflöde	-110 005	18 447
Likvida medel vid årets början	126 459	108 012
Likvida medel vid årets slut	16 454	126 459

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

En rak avskrivningsplan har upprättats där fastigheterna skrivs av på 200 år från och med 2021-01-01.

Anläggningstillgångar	År
Immateriella anläggningstillgångar:	
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	200
-Inventarier, verktyg och installationer	5

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegrän och geografisk marknad

Nettoomsättning per rörelsegrän

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter	429 984	399 984
Parkeringsplatser	30 750	26 850
Bredband och telefoni	24 864	24 864
Avgift för Vatten och avlopp	16 575	16 164
Pantsättningsavgift	1 001	952
Öresutjämning	1	-1
Summa	503 175	468 813

Not 3 Drift och fastighets kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsel/ utomhusbelysning		400
Vatten	17 936	14 767
Avgift Tele Internet och TV	31 080	18 648
Renhållningsavgift	15 629	15 079
Kärltvätt		645
Snöröjning	11 800	33 763
Rep och underhåll av fastigheten	167 444	21 763
Fastighetskötsel och förvaltning	19 438	
Utlägg till föreningsstämma	2 606	4 021
Telefonkort vattenavläsning	400	
Förbrukningsinventarier		150
Fastighetsförsäkring	19 455	17 463
Ersättning till revisor	15 235	14 750
Övriga förvaltningskostnader	31 000	12 000
Överlåtelseavgift	1 050	952
Bankkostnader	840	840
Övriga externa kostnader, avdragsgilla		800
Summa	333 913	156 041

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden Ödsmål-Berg 2:98 Mark:		
-Vid årets början	2 414 919	2 414 919
	2 414 919	2 414 919
Akkumulerade anskaffningsvärden Ödsmål-Berg 2:98 Byggnad:		
-Vid årets början	25 945 081	25 945 081
	25 945 081	25 945 081
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-259 450	-129 725
-Årets avskrivning enligt plan	-129 725	-129 725
	-389 175	-259 450
Redovisat värde vid årets slut	27 970 825	28 100 550

Not 5 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Följande belopp förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen		
Lån från kreditinstitut	8 434 242	8 571 390
Totalt	8 434 242	8 571 390
Följande belopp förfaller till betalning kommande fem år efter balansdagen		
Totalt	685 740	685 740

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteats	Ränteändring	2023-12-31	2022-12-31
Orust sparbank Lån 695 679 825-7	4,2% 1,46%	2026 2023-07-01	3 039 994	3 085 710
Orust sparbank Lån 695 679 846-3	1,49%	2024-07-01	3 039 994	3 085 710
Orust sparbank Lån 695 679 855-4	1,50%	2025-07-01	3 039 994	3 085 710
Total skuld till kreditinstitut			9 119 982	9 257 130
Varav kortfristig del är			-137 148	-137 148

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ställda panter och säkerheter	22 063 000	20 000 000

Underskrifter

Stenungsund 2024-06-28

Britta Hildemar

Britta Hildemar
Styrelseordförande

Gull-Britt Olsson

Gull-Britt Olsson
Styrelseledamot

Nic Larson

Nic Larson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-06-28

Anneli Larsson

Anneli Larsson
Revisor

Kommentar:

Föreningens resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

Blv