

Årsredovisning
för
Bostadsrättsförening Röda Eken

769638-8896

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsförening Röda Eken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet

Föreningen tecknade 2021-05-15 köpekontrakt om förvärv av fastigheten Eken 7 i Trollhättan kommun.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i 5 våningar med totalt 19 lägenheter och 1 lokal.

Lägenhetsfördelning

	1rok	2rok	3rok	4rok
Antal bostadsrätter	6	6	0	2
Antal hyresrätter	0	3	0	2

Den totala boytan är ca 1 018,7 kvm och den totala lokalytan är ca 240.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 13 248 000 kr varav markvärdet motsvarar 4 286 000 kr och byggnadsvärdet 8 962 000 kr.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2023-06-15 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Caroline Lundin	Ordförande
Malin Svendsen	Ledamot
Oskar Berggren	Ledamot
Simon Lidman	Ledamot

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisor

Förtroendevald revisor under verksamhetsåret har varit Ivan Maric.

Föreningens situation

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2020-08-10.

Avtal

Ekonomisk förvaltning sköts av PKR Ekonomikonsult AB, Dannebacken Service AB handhar städ, Curator AB handhar service av hiss och föreningen handhar fastighetsskötsel.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen bytt ekonomisk förvaltare samt har det skett ett bytt från vanliga lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar.

Föreningsfrågor

Föreningen förvaltar 1 bostadshus med 14 bostadsrätter, 5 hyresrätter, 1 lokal och 17 parkeringsplatser. Föreningen hade vid årets slut 14 (12) bostadsrätter och 5 (7) hyresrätter, under räkenskapsåret har två överlåtelser skett. Av de två överlåtelserna har samtliga bestått av hyresrätter vilka omvandlats till bostadsrätter. Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening.

Flerårsöversikt	2023	2022	2020/21 (17 mån)
Nettoomsättning(tkr)	907	976	356
Resultat efter finansiella poster(tkr)	116	84	-200
Soliditet (%)	41,9	31,2	16,8
Arsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	727	-	-
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 450	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	22 581	-	-
Sparande per kvm (kr/kvm)	220	-	-
Räntekänslighet (%)	31,1	-	-
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	177	-	-
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	45,8	-	-

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Det är nya regler för vad som ska redovisas i flerårsöversikten. Därför visas en del nyckeltal bara för 2023.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	8 687 500	0	-200 119	84 100	8 571 481
Ökning av medlemsinsatser	2 932 500				2 932 500
Disposition av föregående års resultat:			84 100	-84 100	0
Årets resultat				116 189	116 189
Belopp vid årets utgång	11 620 000	0	-116 019	116 189	11 620 170

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

ansamlad förlust	-116 019
årrets vinst	116 189
	170
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	37 740
i ny räkning överföres	-37 570
	170

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	2	907 270	972 953
Övriga rörelseintäkter		193 931	30 977
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 101 201	1 003 930
Rörelsekostnader			
Driftskostnader		-402 242	-482 750
Övriga externa kostnader		-39 006	-56 046
Personalkostnader		-49 279	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-160 443	-142 430
Summa rörelsekostnader		-650 970	-681 226
Rörelseresultat		450 231	322 704
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		36	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-334 077	-238 604
Summa finansiella poster		-334 041	-238 604
Resultat efter finansiella poster		116 190	84 100
Resultat före skatt		116 190	84 100
Årets resultat		116 189	84 100

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	27 276 649	27 278 441
Summa materiella anläggningstillgångar		27 276 649	27 278 441
Summa anläggningstillgångar		27 276 649	27 278 441
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		220 699	6 978
Övriga fordringar		13 671	0
Summa kortfristiga fordringar		234 370	6 978
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		233 544	220 344
Summa kassa och bank		233 544	220 344
Summa omsättningstillgångar		467 914	227 322
SUMMA TILLGÅNGAR		27 744 563	27 505 763

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

11 620 000

8 687 500

Summa bundet eget kapital

11 620 000

8 687 500

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-116 019

-200 119

Årets resultat

116 189

84 100

Summa fritt eget kapital

170

-116 019

Summa eget kapital

11 620 170

8 571 481

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

4

11 522 250

11 757 750

Övriga skulder

4

3 952 500

3 952 500

Summa långfristiga skulder

15 474 750

15 710 250

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

4

196 500

0

Leverantörsskulder

28 804

19 270

Skatteskulder

34 503

0

Övriga skulder

4

23 290

2 932 500

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

366 546

272 262

Summa kortfristiga skulder

649 643

3 224 032

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

27 744 563

27 505 763

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	450 230	322 704
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	160 443	142 430
Erhållen ränta	36	0
Erlagd ränta	-295 223	-238 604
Betald inkomstskatt	-6 649	0

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

308 837 226 530

Kassaflöde från förändring av rörelsekapital

Förändring av kundfordringar	-213 721	-1 413
Förändring av kortfristiga fordringar	-7 022	0
Förändring av leverantörsskulder	9 534	19 270
Förändring av kortfristiga skulder	-2 819 278	3 013 640
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 721 650	3 258 027

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-158 651	-781 634
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-158 651	-781 634

Finansieringsverksamheten

Ökning av insatser	2 932 500	3 867 500
Upptagna lån	150 000	0
Amortering av lån	-189 000	-6 981 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 893 500	-3 114 000

Årets kassaflöde

13 199 -637 607

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	220 344	857 951
Likvida medel vid årets slut	233 543	220 344

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.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

Komponenter Avsk/år

Stomme 1,00%

Tak 2,00%

Fönster & Dörrar 3,00%

Fasader 2,00%

Elektroniska installationer 3,00%

Stammar 2,50%

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.

Aravgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Aravgifterna 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.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

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

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 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 2 Nettoomsättningen

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	504 321	319 486
Hyror bostäder/lokaler	377 844	637 791
Övriga rörelseintäkter	25 105	15 676
	907 270	972 953

Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	27 563 301	26 781 667
Inköp	158 650	781 634
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 721 951	27 563 301
Ingående avskrivningar	-284 860	-142 430
Arets avskrivningar	-160 443	-142 430
Utgående ackumulerade avskrivningar	-445 303	-284 860
Utgående redovisat värde	27 276 648	27 278 441
Bokfört värde mark	8 053 648	8 053 648
	8 053 648	8 053 648

Not 4 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Lån 8803-9 295 365 092-2	1 470 000	1 494 000
Lån 8803-9 295 365 091-4	3 850 000	3 910 000
Lån 8803-9 295 365 090-6	3 368 750	3 421 250
Lån 8803-9 295 365 089-8	2 887 500	2 932 500
Lån 8803-9 295 528 920-8	142 500	0
Revers lgh 1204	1 700 000	1 700 000
Revers lgh 1001	1 487 500	1 487 500
Revers lgh 1301	765 000	765 000
Revers lgh 1304	0	1 700 000
Revers lgh 1102	0	1 232 500
	15 671 250	18 642 750

Av 15 671 250 kr avser 196 500 kr som kortfristig del då detta kommer att amorteras under 2024.

Not 5 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	11 939 250	11 939 250
	11 939 250	11 939 250

Trollhättan den 24 juni 2024


Caroline Lundin
Ordförande


Simon Lidman
Ledamot


Oskar Berggren
Ledamot


Malin Svendsen
Ledamot

Min granskningsrapport har lämnats 24 juni 2024


Ivan Maric
Förtroendevald revisor