

Årsredovisning för

BRF Bödabaden

769620-2824

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6
Noter till balansräkning	6-8
Underskrifter	9

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för BRF Bödabaden, 769620-2824, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrätter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är nu en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen förvärvade fastigheten Borgholm Norrböda 8:2 år 2010.

Fastigheten är belägen på Öland och har en tomtareal om 8992kvm. Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade genom Bostadsrätternas fastighetsförsäkring hos Söderberg & Partners. Innan upplåtelse av bostadsrätter har skett har en ekonomisk plan upprättats. Intyg över den ekonomiska planen har lämnats av två av boverkets utsedda intygslämnare, samt registrering av planen har skett hos Bolagsverket.

Fastighetens byggnader består av fyra stugor/bostadsrätter, villan med fem lägenheter/bostadsrätter, annexet med 17 lägenheter/bostadsrätter, hotellet med åtta lägenheter/bostadsrätter samt gemensamhetslokal.

Därtill hör också logen med konferensrum, pentry, toaletter, tvättstuga och scen.

Historia

Efter vattenskada från år 2017 revs hösten 2021 skadade byggnader, restaurang med veranda, köksbyggnad, mellandel med två lägenheter/bostadsrätter, en del av en bostadsrätt, WC/duschbyggnad, campingkök, pool och utedansbana med scen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Försäljning av de 5 stycken stugor som var tänka blev inget av på grund av de höga priserna på stugorna samt de ökade räntorna och den oroliga omvärldsbilden.

Åtgärder som genomfördes under 2023

Stugprojektet avblåstes helt under sommaren 2023.

Samarbetet med Ekonomihuset sades upp, ny redovisningsfirma används Helenas Support.

En extra månadsdebitering var tvungen innan lånet i augusti skulle dras.

Diverse olika avtal med olika larmoperatörer sades upp efter att inte ens varit i bruk på flera år.

Ett swishkonto startades och loppis/försäljning av diverse saker som fanns gjordes vilket inbringade drygt 70 000kr under 2023.

Elen bands på ett årsavtal med Eon för att vara säkra på att inte behöva extradebitera för el.

Vi fick tillbaka elstöd på 76 800kr.

Vi fick även tillbaka 150 300kr från Eon, då vi betalat för mycket el under två års tid.

I september anlades en ny gräsmatta där gamla dansbanan var på hotellets västra sida.

Uppmärkning av parkeringsplatser gjordes i form av siffror.

Baren i pubben revs på grund av att den var fuktskadad.

Tehuset är nu okej att använda som förråd.

Fönsterbyten och altanbyggnationer har fortsatt.

Kontakter har tagits för eventuella villavagnar på föreningens mark efter förslag av medlem.

Underhållsplan

Underhållsplanen uppgraderas/revideras löpande men fokus är fastighetens byggnader såsom fasader och utemiljön.

Vi kommer att renovera så mycket vi kan efter föreningens ekonomiska förutsättning.

Kassaflödesanalys

Bifogas som bilaga 1

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 246 553	874 893	843 437	990 972
Resultat efter finansiella poster	1 433 971	-300 253	333 602	118 358
Soliditet, %	55	46	49	50
Årsavgift/kvm	1 860	1 551	1 205	1 333
Skuldsättning/kvm	7 934	8 014	8 161	8 526
Sparande/kvm	814	1 204	748	396
Räntekänslighet %	4	5	7	6
Energikostnad/kvm	394	426	680	395

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Yttre fond	Balanserad vinst	Årets vinst
Vid årets början	7 912 275	660 000	-1 157 549	-300 253
Värdeminskning byggnad	-327 500			
Avsättning yttre fond		55 000	-55 000	
Omföring av föreg års vinst			-300 253	300 253
Årets resultat				1 433 971
Vid årets slut	7 584 775	715 000	-1 512 802	1 433 971

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten, kronor 78 831, behandlas enligt följande:

	Belopp
Balanseras i ny räkning	78 831
Summa	78 831

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning		1 246 553	874 893
Övriga rörelseintäkter		243 281	241 444
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 489 834	1 116 337
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-659 190	-852 846
Personalkostnader		993 135	-254 478
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-138 488	-140 659
Summa rörelsekostnader		195 457	-1 247 983
Rörelseresultat		1 685 291	-131 646
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		43	664
Räntekostnader och liknande resultatposter		-251 363	-169 271
Summa finansiella poster		-251 320	-168 607
Resultat efter finansiella poster		1 433 971	-300 253
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		1 433 971	-300 253
Skatter			
Årets resultat		1 433 971	-300 253

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	2	14 397 676	14 527 104
Inventarier, verktyg och installationer	3	6 044	15 104
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	0	166 206
Summa materiella anläggningstillgångar		14 403 720	14 708 414
Summa anläggningstillgångar		14 403 720	14 708 414
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		2 222	24 124
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		36 108	67 296
Summa kortfristiga fordringar		38 330	91 420
Kassa och bank			
Kassa och bank		490 660	74 549
Summa kassa och bank		490 660	74 549
Summa omsättningstillgångar		528 990	165 969
SUMMA TILLGÅNGAR		14 932 710	14 874 383

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Eget kapital vid räkenskapsårets början		8 299 775	8 244 775
Årets resultat		-78 831	-1 457 802
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		8 220 944	6 786 973
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	5 441 700	5 610 000
Övriga skulder		0	-56 100
Summa långfristiga skulder		5 441 700	5 553 900
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	112 200	56 100
Leverantörsskulder		8 594	235 849
Skatteskulder		3 141	24 513
Övriga skulder		575 349	614 349
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		570 782	1 602 699
Summa kortfristiga skulder		1 270 066	2 533 510
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 932 710	14 874 383

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsbokslutet är upprättat i enlighet med bokföringslagens regler om årsbokslut och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2017:3) om årsbokslut.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar:

-Byggnader	33 år
-Inventarier, verktyg och installationer	3-10 år

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

$$\text{(Totalt eget kapital + (100\% - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar}$$

Årsavgift per kvadratmeter

Månadsavgift av medlemmarna som på året blir årsavgift beräknat per kvadratmeter i föreningen. Årsavgiften ska täcka föreningens löpande kostnader och ett visst underhåll.

Skuldsättning per kvadratmeter

Föreningens skulder som avser fastighetslån divideras med bostadsrättsytan i föreningen. En skuldsättning på 5000 kronor per kvm eller mindre betecknas som låg, medan en på mer än 10 000 kronor per kvm är hög och en på mer än 15 000 kronor per kvm mycket hög.

Sparande per kvadratmeter

Sparandet är det som återstår när alla avskrivningar och kostnader för större investeringar eller planerat underhåll har räknats bort. Beloppet divideras med den totala ytan i föreningen (sparande/m²). I en förening med god ekonomi ligger sparandet på mellan 200 och 300 kronor per kvm.

Räntekänslighet

1% av föreningens räntebärande skulder divideras med föreningens årsavgifter. Visar hur många procent årsavgifterna skulle behöva höjas för att täcka en ränteökning på 1%.

Energikostnad per kvadratmeter

Energikostnaden omfattar kostnader för uppvärmning, el och vatten, divideras med bostadsrättsytan i föreningen.

Not 2 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	16 385 180	16 380 525
Altaner/återställande efter rivning		504 655
Rivning byggnad		-500 000
	<u>16 385 180</u>	<u>16 385 180</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 858 076	-1 905 793
Rivning byggnad-återföring avskrivning		172 500
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-129 428</u>	<u>-124 783</u>
	<u>-1 987 504</u>	<u>-1 858 076</u>
Redovisat värde vid årets slut	14 397 676	14 527 104

Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	411 379	411 379
-Avyttringar och utrangeringar	<u>-108 426</u>	
Vid årets slut	<u>302 953</u>	<u>411 379</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-396 275	-380 399
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	108 426	
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	<u>-9 060</u>	<u>-15 876</u>
Vid årets slut	<u>-296 909</u>	<u>-396 275</u>
Redovisat värde vid årets slut	6 044	15 104

Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	166 206	
Investeringar		166 206
Beslut att ej genomföra	<u>-166 206</u>	
Redovisat värde vid årets slut	0	166 206

Arkitekt- samt mäklarkostnad för tidigare planerad nybyggnation som nu inte blir av

Not 5 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckning	8 000 000	8 000 000

Not 6 Tillgångar/avsättningar/skulder som redovisas i fler än en post

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som redovisas i flera poster		
Långfristig del av skuld	5 441 700	5 553 900
Kortfristig del av skuld	112 000	56 000

Underskrifter

Borgholm

Marcus Sellberg
Styrelseordförande

Jessica Johansson

Annelie Steen

Min revisionsberättelse har lämnats 4 april 2024

Bo Lindgren

This documents contains 10 pages before this page

Dokumentet inneholder 10 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 10 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 10 sider før denne side

Detta dokument innehåller 10 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende