

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Annero 1

728500-0225

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Annero 1 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 12
- Underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen som bildades den 26 februari 1953 är ett privatbostadsföretag

På fastigheten Fägerhult 2:35 i Gislaveds kommun, som innehas med äganderätt, finns föreningens bostadshus som byggdes år 1956 innehållande 32 lägenheter.

Lägenheterna fördelar sig enligt följande:

4st 1 rum och kokvrå á 29 kvm	totalt 116 kvm
3st 1 rum o kök á 40 kvm	totalt 120 kvm
10st 2 rum o kök á 60 kvm	totalt 600 kvm
12st 3 rum o kök á 75 kvm	totalt 900 kvm
3st 3 rum o kök á 80 kvm	totalt 240 kvm
Summa 32 st	totalt 1976 kvm
1 st lokal 44 kvm	totalt 44 kvm

Föreningen har inte del i någon samfällighet.

Styrelsens ledamöter och suppleanter

Ordinarie styrelseledamöter:

Oddbjörn Presthaug, Hajrudin Okic, Zoran Kotur, Theodor Åhsberg, Filip Lorentsson, Achour Babana och Per Sandwall

Suppleanter:

Birgitta Johansson och Bodil Le

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Oddbjörn Presthaug och Zoran Kotur gemensamt.

Revisorer

Av föreningsstämman utsedd revisor: Anes Sejdic

Av föreningsstämman utsedd revisorsuppleant: Orvar Hermansson

Förvaltning

För att biträda styrelsen med den administrativa förvaltningen av föreningen, har föreningen uppdragit åt Kontorskonsult att sköta den löpande förvaltningen samt upprätta bokslut.

Företaget har sitt säte i Gislaved.

Medlemsinformation

Teknisk status Föreningen följer underhållsplan upprättad 2020 som löper fram till 2024.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

UTFÖRT UNDERHÅLL	ÅR	KOMMENTAR
Utbyte av switchar i tekniker-rum	2024	
-		
Asfaltering vid källsortering	2024	
-		

Utbyte avloppsrör för dagvatten vid källsortering	2024	
-		
Installation av Kodlås	2024	Anderssons
-		Elektriska
Installation av Solpaneler	2024	Anderssons
-		Elektriska
Byte Yttertak	2024	Möllers Mark o
-		Bygg
Byte av en tvättmaskin och en torktumlare	2023	Internt arbete
-		Anderssons E
Byte av kompressor i bergvärmepump	2022	Rörbolaget
-		
Genomgång/ förbättring hela fasadens tegel	2021	Murarna i
-		Kållerstad
Ommålning av samtliga trapphus	2021	Kjell Anders-
		sons Måleri
Uppfräschning av bastu, nytt aggregat	2020-2021	Internt arbete
-		
Torkutrymme, ny torkfläkt samt linor	2020	Internt arbete
-		
Garageportar, nytt järn vid infart	2020	Skeppshults
-		Plåt
-		
Yttertak, utbyte av pannor samt tätning	2020	Skeppshults
-		plåt
-		
Ombyggnad till gemensamhetsel	2018	Anderssons
-		Elektriska
-		
Relining av samtliga stammar	2018	PROLINE
-		
Iordningsställande av Gym rum	2018	Internt arbete
Föreningslokal, ommålning, ljussättning,		
-		
Tv, Nya bord och stolar föreningslokalen	2016	Internt arbete
-		
Uppförande av inglasade balkonger		
samt nya stuprör vid balkonger	2016	BALCO
-		
Installation av bergvärme samt ny gas panna	2015	Huvudentrepren
-		Rörbolaget
-		
Garageportar, ommålning	2013	Damgaards
-		Måleri
-		
Ny tvättmaskinsutrustning	2012	Internt arbete
-		

Ommålning källargolv samt väggar	2012	Damgaards Måleri
-		
Lägenhetsombyggnad. Två 1:or byggs om till 2 r o k	2011	Naij Bygg
-		
Fönsterbyte i samtliga lägenheter	2007	Naij Bygg

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2401-2412	2301-2312	2201-2212	2101-2112
Nettoomsättning	1 490	1 293	1 025	979
Resultat efter finansiella poster	74	22	-145	-18
Soliditet %	13	18	18	20
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	703	654		
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	4 008	2 757		
Sparande (kr) per kvadratmeter	114	78		
Räntekänslighet %	5,7	4,15		
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	233	221		

RESULTATRÄKNING

1

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 489 536	1 292 664
Övriga rörelseintäkter	3	519	123 231
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 490 055	1 415 895
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	4	-876 228	-895 589
Personalkostnader	5, 6	-44 062	-112 300
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7, 8, 9, 10	-155 644	-131 733
Summa rörelsekostnader		-1 075 934	-1 139 622
Rörelseresultat		414 121	276 273
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		211	81
Räntekostnader och liknande resultatposter		-340 543	-254 076
Summa finansiella poster		-340 332	-253 995
Resultat efter finansiella poster		73 789	22 278
Resultat före skatt		73 789	22 278
Årets resultat		73 789	22 278

BALANSRÄKNING

1

2024-12-31 2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	993 750	993 750
Byggnadsinventarier	9	970 801	59 612
Inventarier, verktyg och installationer	10	53 008	51 800
Förbättringsutgifter fastighet	8	7 961 004	5 857 594
Summa materiella anläggningstillgångar		9 978 563	6 962 756

Summa anläggningstillgångar 9 978 563 6 962 756

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		–	2 377
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		52 456	50 718
Summa kortfristiga fordringar		52 456	53 095

Kassa och bank

Kassa och bank		338 946	154 197
Summa kassa och bank		338 946	154 197

Summa omsättningstillgångar 391 402 207 292

SUMMA TILLGÅNGAR 10 369 965 7 170 048

		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		37 050	37 050
Fond för yttre underhåll		300 000	300 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>337 050</i>	<i>337 050</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		980 281	958 003
Årets resultat		73 789	22 278
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>1 054 070</i>	<i>980 281</i>
Summa eget kapital		1 391 120	1 317 331
Avsättningar			
Övriga avsättningar	11	193 138	191 465
Summa avsättningar		193 138	191 465
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	8 604 254	5 447 491
Summa långfristiga skulder		8 604 254	5 447 491
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		37 533	79 949
Skatteskulder		1 038	1 357
Övriga skulder		–	4 667
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		142 882	127 788
Summa kortfristiga skulder		181 453	213 761
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 369 965	7 170 048

KASSAFLÖDESANALYS

1

2024-01-01
2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	414 121
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	
- Avskrivningar	155 644
Erhållen ränta	211
Erlagd ränta	-340 543
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	229 433

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	639
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	-32 308

Kassaflöde från den löpande verksamheten 197 764

Investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-3 171 451
---	------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten -3 171 451

Finansieringsverksamheten

Utbetalning, amortering av lån	-43 237
Övriga kort- eller långfristiga lån	3 200 000
Förändring av inre reparationsfond	1 673

Kassaflöde från finansieringsverksamheten 3 158 436

Årets kassaflöde 184 749

Likvida medel vid årets början 154 197

Likvida medel vid årets slut 338 946

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

Avskrivningsplan finns ej för den ursprungliga byggnaden. Tillgångsposten i balansräkningen överensstämmer med fastighetens anskaffningsvärde.

	Procent	År
Inventarier, verktyg och installationer	5-20	5-20
Förbättringsutgifter fastighet	1,5	67

Fordringar har tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avsättning till fond för inre underhåll görs enligt stämmobeslut.

Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital

Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt = Årsavgifter inklusive driftskostnader som debiteras medlemmarna efter förbrukning / yta upplåten med bostadsrätt

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt

Sparande per kvadratmeter = justerat resultat / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Kommentar: Justerat resultat beräknas enligt följande:

Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll

Räntekänslighet = Räntebärande skulder / årsavgifter

Energikostnad per kvadratmeter = Kostnad för uppvärmning, el och vatten / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Kommentar: I kostnaden ingår även kostnader som vidaredebiteras.

Not 2	Nettoomsättning	2024	2023
Årsavgifter		-1 410 260	-1 311 947
Avgift för hushållsel		-99 809	–
Avsättning till fond för inre underhåll		20 533	20 533
Intäkter från Bastu		–	-1 250
Summa		-1 489 536	-1 292 664

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024	2023
	Elstöd	0	123 231
	Försäljning El	19	0
	Avgift utebliven aktivitet	500	0
	Summa	519	123 231

Not 4	Drift o Underhåll	2024	2023
	5110, 5111, 5115 Drift o underhåll fastighet	109 633	43 831
	5120, 5125, 5127 El för bergvärme etc	303 477	327 487
	5130 Gas för värme	110 224	110 108
	5140 Vatten o avlopp	86 642	91 078
	5161 Städning	38 608	55 914
	5162 Sophämtning	36 998	41 622
	5164 Snöröjning	3 094	3 675
	5165 Trädgårsskötsel	3 300	1 743
	5180+5182 Fastighetsnät och bredband	5 621	24 066
	5181 TV avgift	68 780	63 132
	5191 Fastighetsskatt	27 504	27 504
	5192 Fastighetsförsäkringspremie	33 345	43 801
	5194 Larm	431	2 591
	6420 Ersättning till revisorer	4 000	4 000
	6450 Kostnad styrelse o årsmöte	1 157	9 950
	6530 Redovisningstjänster	40 000	39 000
	6570+7331+5520 Bankkostnader o övriga externa kostnader	3 414	6 086
	Summa	876 228	895 588

Not 5	Medelantalet anställda	2024	2023
	Medelantalet anställda	0,00	0,15

Not 6	Personalkostnader	2024	2023
	Styrelsearvoden	42 500	43 000
	Intern arbetskraft	-9 558	49 200
	Sociala avgifter	11 120	20 100
	Summa	44 062	112 300

Not 7	Byggnader och mark	2024	2023
	Ingående anskaffningsvärden	993 750	993 750
	Utgående anskaffningsvärden	993 750	993 750
	Redovisat värde	993 750	993 750

Not 8	Förbättringsutgifter fastighet	2024	2023
	Ingående anskaffningsvärden	7 146 838	7 146 838
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	2 221 918	–
	Utgående anskaffningsvärden	9 368 756	7 146 838
	Ingående avskrivningar	-1 289 244	-1 179 068
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-118 508	-110 176
	Utgående avskrivningar	-1 407 752	-1 289 244
	Redovisat värde	7 961 004	5 857 594
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024	2023
	Ingående anskaffningsvärden	69 536	60 376
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	932 533	9 160
	Utgående anskaffningsvärden	1 002 069	69 536
	Ingående avskrivningar	-9 924	-3 167
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-21 344	-6 757
	Utgående avskrivningar	-31 268	-9 924
	Redovisat värde	970 801	59 612
Not 10	Inventarier, verktyg och installationer	2024	2023
	Ingående anskaffningsvärden	74 000	74 000
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	17 000	–
	Utgående anskaffningsvärden	91 000	74 000
	Ingående avskrivningar	-22 200	-7 400
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-15 792	-14 800
	Utgående avskrivningar	-37 992	-22 200
	Redovisat värde	53 008	51 800
Not 11	Fond för inre underhåll	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående värde	191 465	177 387
	Årets avsättning	20 533	20 533
	Uttag under året	-18 860	-6 455
	Summa	193 138	191 465

Not 12	Amortering	2024-12-31	2023-12-31
	Amortering lån under året	43 237	0
	Summa	43 237	0

Not 13	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	8 648 000	5 800 000
	Summa ställda säkerheter	8 648 000	5 800 000

UNDERSKRIFTER

Den 20/3 - 25


Oddbjörn Presthaug

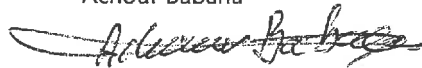
~~Hajrudin Okic~~

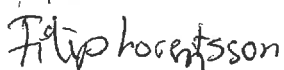

Zoran Kotur

Theodor Åhsberg



Achour Babana



Filip Lorentsson


Per Sandwall



Min revisionsberättelse har lämnats 23/3 - 25


Anes Sejdic
Revisor