



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Åsbacka med säte i Söderhamn org.nr. 716458-6104 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äktaenligt 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 1992. 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	1992-02-17	1992

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina Försäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-08-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
26	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 388
Totalt 26 objekt		2 388

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Osborn Skogström	Ordförande	
Marie Jonsson	Ledamot	
Arne Perzon	Ledamot	
Susanna Sköld	Ledamot	
Sara Maritz	Ledamot	
Agneta Nyström	Suppleant	2024-05-13

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ordförande Osborn Skogström, ledamot Sara Maritz, vakans suppleant

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening Susanna Sköld Osborn Skogström

Revisorer har varit: Mikael Zetterman vald av föreningen.

Valberedning har varit: Lennart Knutsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 20240313. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +8%.

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 fastighetsbesiktningen utförs löpande under året.

Inför år 2025 beslutades om oförändrade årsavgifter.

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

- Ny brygga
- Asfaltering vid bodar
- Stuprör på byggnader

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 40 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 40.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	339	305	309	326	0
Skuldsättning, kr/kvm	4 743	4 904	5 071	5 381	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 743	4 904	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	8	8	8	0
Energikostnad, kr/kvm	52	49	43	45	0
Årsavgifter, kr/kvm	697	645	651	657	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	97	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	714	665	669	673	0
Nettoomsättning, tkr	1 705	1 588	1 597	1 607	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	550	494	366	350	0
Soliditet, %	40	37	35	32	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.

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	1 630 120	0	160 000	1 790 120
S:a bundet eget kapital, kr	3 673 124	0	160 000	3 833 124
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 837 674	494 137	-160 000	3 171 811
Årets resultat, kr	494 137	-494 137	550 146	550 146
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 331 811	0	390 146	3 721 957
S:a eget kapital, kr	7 004 935	0	550 146	7 555 081

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 160 000 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	3 331 811
Årets resultat, kr	550 146
Reservation till underhållsfond, kr	-160 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 721 957

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 721 957

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 705 159	1 587 724
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 705 159	1 587 724
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-573 127	-535 723
Övriga externa kostnader	Not 4	-65 149	-62 729
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-51 911	-34 169
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-260 438	-234 029
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-950 625	-866 651
RÖRELSERESULTAT		754 534	721 073
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		33 195	866
Räntekostnader och liknande resultatposter		-234 136	-224 324
Övriga finansiella poster	Not 7	-3 447	-3 478
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-204 387	-226 936
ÅRETS RESULTAT		550 146	494 137

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	17 221 317	17 436 139
Inventarier och installationer	Not 9	169 017	109 219
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		17 390 334	17 545 358
Summa anläggningstillgångar		17 390 334	17 545 358
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		668 040	978 246
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	488	23
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	63 007	58 099
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		731 535	1 036 368
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 12	994 622	381 594
<i>Summa kassa och bank</i>		994 622	381 594
Summa omsättningstillgångar		1 726 158	1 417 962
SUMMA TILLGÅNGAR		19 116 492	18 963 320

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

2 043 004

2 043 004

Fond för yttre underhåll

1 790 120

1 630 120

Summa bundet eget kapital

3 833 124

3 673 124

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

3 171 811

2 837 674

Årets resultat

550 146

494 137

Summa fritt eget kapital

3 721 958

3 331 811

Summa eget kapital

7 555 081

7 004 935

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

5 016 989

0

Summa långfristiga skulder

5 016 989

0

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

6 310 034

11 710 034

Leverantörsskulder

43 401

13 025

Aktuell skatteskuld

Not 14

0

11 776

Övriga kortfristiga skulder

Not 15

14

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

190 973

223 551

Summa kortfristiga skulder

6 544 422

11 958 386

Summa skulder

11 561 411

11 958 386

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

19 116 492

18 963 320

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	754 534	721 073
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	260 438	234 029
	1 014 972	955 102
Erhållen ränta	30 797	866
Erlagd ränta	-222 807	-225 214
Övriga poster	-3 447	-3 478
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	819 516	727 276
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 975	-2 023
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-25 293	-15 161
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	791 248	710 093
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i maskiner/inventarier	-105 414	-70 832
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-105 414	-70 832
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-383 011	-400 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-383 011	-400 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	302 823	239 261
Likvida medel vid årets början	1 359 840	1 120 579
Likvida medel vid årets slut	1 662 662	1 359 840
	302 823	239 261

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 markanläggningar:	10 - 20 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.

Beskattnings

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 företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

Årsavgifter bostäder	1 663 944	1 540 632
Hysesintäkt övrigt	0	5 900
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	3 439	1 796
Övriga primära intäkter och ersättningar	37 776	39 396
	1 705 159	1 587 724

Årsavgiften är en kallhyra där renhållning och vatten ingår.

Kostnad för hushållsel och värme betalas av boende själva genom egna abonnemang.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-68 137	-135 698
El	-30 224	-30 059
Vatten	-93 326	-86 057
Renhållning	-28 558	-25 539
TV, bredband, iptelefoni	-5 298	-5 280
Förvaltningskostnader	-111 618	-95 045
Försäkringar	-66 519	-63 390
Fastighetsskatt	-165 187	-82 432
Övriga driftskostnader	-4 260	-12 224
	-573 127	-535 723

Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Övriga förvaltningskostnader	-61 139	-59 010
Kostnader överlåtelse och panter	-4 010	-1 796
Förbrukningsinventarier	0	-1 924
	-65 149	-62 729

Not 5 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda		
Arvode till styrelsen	-39 500	-26 000
Sociala avgifter	-12 411	-8 169
	-51 911	-34 169

Not 6 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-214 822	-214 822
Installationer och inventarier	-45 616	-19 207
	-260 438	-234 029

Not 7 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER

Kostnad för företagspaket Swedbank	-3 447	-3 478
	-3 447	-3 478

2024-12-31

2023-12-31

Not 8 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	-5 187 115	-4 972 292
Årets avskrivningar byggnader	-214 822	-214 822
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 401 937	-5 187 115

Utgående redovisat värde

17 221 317 17 436 139

Redovisade värden byggnader	14 809 317	15 024 139
Redovisade värden mark	2 412 000	2 412 000

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1992	8 352 000	4 261 000	12 613 000	10 991 000
		8 352 000	4 261 000	12 613 000	10 991 000

Ställda säkerheter

2024-12-31 2023-12-31

Fastighetsinteckning	27 863 000	27 863 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	27 863 000	27 863 000

Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	434 298	363 466
Årets investeringar; Värmepannor	105 414	70 832
Utgående anskaffningsvärden	539 712	434 298

Ingående avskrivningar	-325 079	-305 872
Årets avskrivningar	-45 616	-19 207
Utgående avskrivningar	-370 695	-325 079

Utgående redovisat värde

169 017 109 219

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	90	23
Övrig skattefordran	398	0
	488	23

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalda försäkring	45 590	43 724
Upplupna ränteintäkter	2 398	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 019	14 375
	63 007	58 099

2024-12-31

2023-12-31

Not 12 BANK

Konto i Swedbank	64 965	381 594
Konto i SBAB Bank	1 584	
Konto i SBAB Bank, ränta 3% till 250303	928 074	0
	994 622	381 594

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	3,25%	2026-12-01	5 016 989	0
Stadshypotek	3,12%	2025-05-04	2 488 034	400 000
Stadshypotek	3,12%	2025-12-01	3 822 000	0
			11 327 023	400 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **5 016 989**

Nästa års amortering av långfristig skuld 0

Lån som ska konverteras inom ett år 6 310 034

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **6 310 034**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 3,18%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 600 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 9 327 023

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 14 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	0	11 776
	0	11 776

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder	14	0
	14	0

2024-12-31

2023-12-31

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	13 190	14 920
Upplupna räntekostnader	33 976	22 647
Upplupen fastighetsförvaltning	10 125	52 875
Förutbetalda årsavgifter och hyror	133 240	132 667
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	442	442
	190 973	223 551

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Söderhamn den

5/2 - 2025

Arne Perzon

Marie Jonsson

Osborn Skogström

Sara Maritz

Susanna Sköld

Min revisionsberättelse har lämnats den

2025-02-06

Revisor vald av föreningsstämman

Michael Zetterman