

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Tre Björnar
Org nr: 769615-7705

2023-01-01 – 2023-12-31



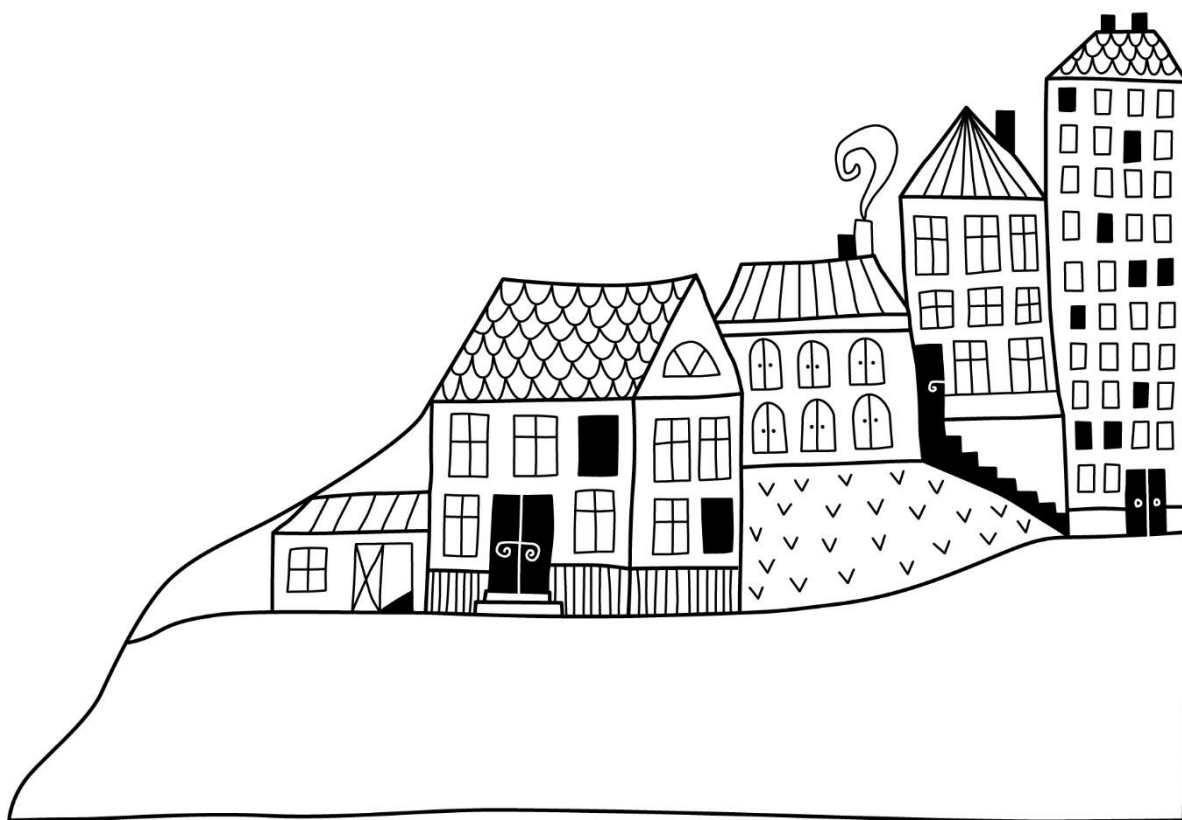
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Tre Björnar får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen ska i sin verksamhet främja de kooperativa principerna såsom de kommer till uttryck i dessa stadgar och verka för en social, ekonomiskt och miljömässigt hållbar utveckling.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-12-21. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-10-11 och nuvarande stadgar registrerades 2019-12-05. Föreningen har sitt säte i Halmstads kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 146 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 946 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Björnen 18 i Halmstads kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 115 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1991. Fastighetens adress är Torsgatan 3 A-C, Torsgatan 5 A-D och Torsgatan 9 B-D i Halmstad. Föreningen innehar marken med äganderätt. Föreningen har ingen del i samfällighet.

Årets taxeringsvärde	155 400 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	155 400 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Dessutom tillkommer	Antal
1 rum och kök	7	Användning	
2 rum och kök	50	P-platser, varav 12 st laddplatser	94
2,5 rum och kök	17		
3 rum och kök	33		
3,5 rum och kök	8		

Total tomtarea	6 143 m ²
Bostäder hyresrätt	480 m ²
Bostäder bostadsrätt	7 895 m ²
Total bostadsarea	8 375 m ²

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Halland. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 613 tkr och planerat underhåll för 437 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 54 914 tkr för de kommande 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 830 tkr (218 kr/m²).

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 830 tkr (218 kr/m²).

I underhållsplanen som uppdaterades under hösten 2023 togs höjd för kommande takunderhåll. Den prognosticerade kostnaden för takunderhåll som lades in i underhållsplanen uppgick till 6,7 miljoner kronor. Efter att offert från entreprenör antagits i början av 2024 hamnade takunderhållet på cirka 14,7 miljoner kronor inklusive moms. Eftersom underhållsplanen inte uppdaterats inför bokslutet för 2024 blir årets avsättning till underhållsfonden lägre än vad den skulle ha varit om mellanskillnaden legat med i underhållsplanen. Med det högre beloppet på takunderhållet skulle avsättningen ha varit cirka 2,1 miljoner kronor, jämfört med den faktiska avsättningen på 1,8 miljoner kronor, vilket ger en differens på cirka 267 tusen kronor. I den budget som antogs inför 2024 togs höjd för underhåll och förbättringar om 21 miljoner kronor, vilket innebär att även om årets avsättning till underhållsfonden inte stämmer överens med det faktiska kommande underhållet under 2024, så finns det med i planeringen, liksom årets avgifter.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Bostäder	1 645
Markytor	435 353

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva Andersson	Ordförande	2024
Kurt Wirström	Sekreterare	2024
Sabina Uzelac	Ledamot	2025
Berit Kjellberg	Ledamot	2025
Lena Matsson	Ledamot	2024
Axel Johansson	Ledamot Riksbyggen	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mari Miller	Suppleant	2024
Mats Karlsson	Suppleant	2024
Patrik Awad	Suppleant Riksbyggen	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Baker Tilly Halmstad KB	Auktoriserad revisor	2024
Fredrik Morén	Förtroendevald revisor	2024
Seth Andersson	Revisorssuppleant	2024

Valberedning

	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Nicholas Broström	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har inga händelser inträffat som påverkat föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 148 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 149 personer.

Föreningens årsavgift och hyra ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 2,0 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgifter och hyror med 5,0 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 741 kr/m²/år.

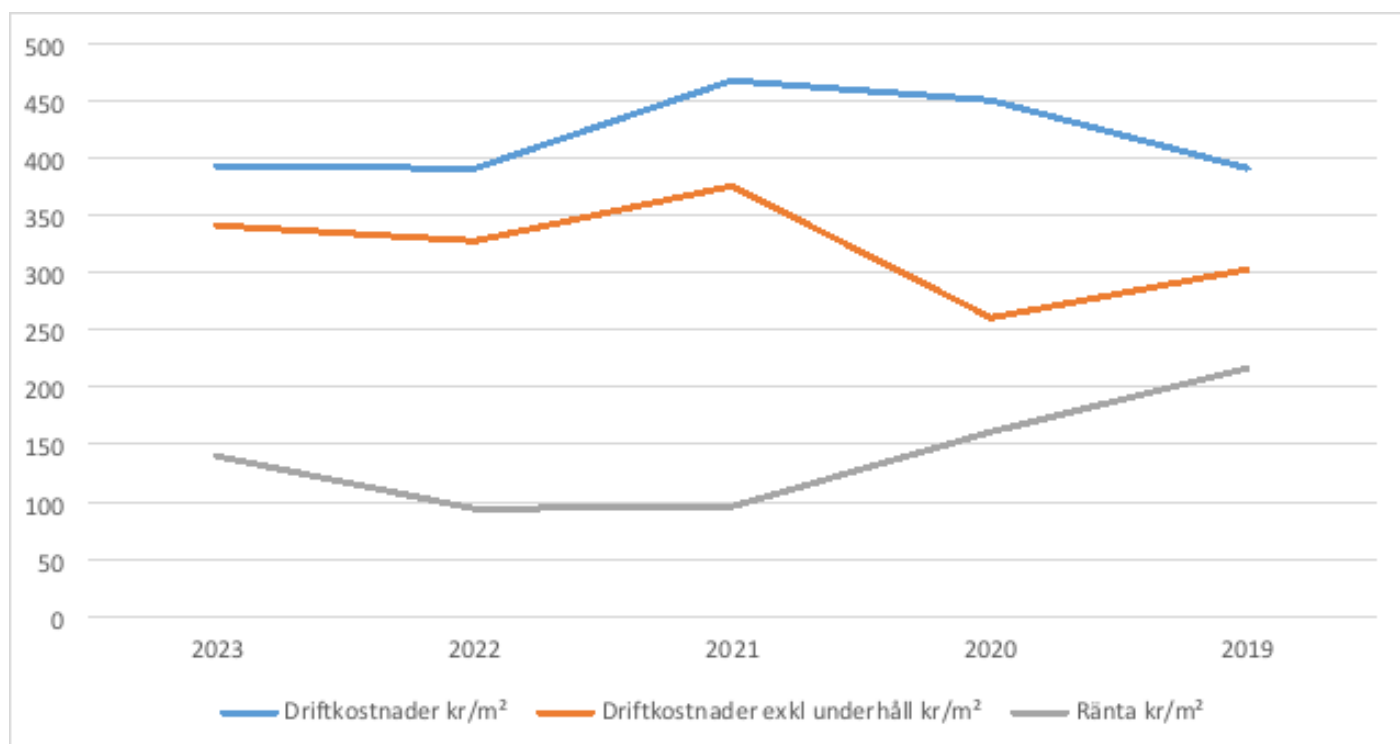
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 st.)

Av föreningens 115 lägenheter var vid verksamhetsårets slut 109 upplåtna med bostadsrätt och 6 som hyresrätt.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	6 799	6 659	6 620	6 585	6 437
Resultat efter finansiella poster	800	902	22	-319	-199
Soliditet %	58	56	55	53	52
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	82	83	82	80	79
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	741	725	715	691	673
Driftkostnader kr/kvm	392	390	466	450	391
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	340	327	375	261	303
Energikostnad kr/kvm	135	148	133	113	114
Sparande kr/kvm	285	307	230	285	184
Ränta kr/kvm	139	93	96	160	216
Skuldsättning kr/kvm	6 442	7 076	7 151	7 286	7 481
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	6 833	7 507	7 586	7 729	7 935
Räntekänslighet %	9,2	10,4	10,6	11,2	11,8



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt. Rekommenderat värde: 30 – 40%.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive avgift för kabel-tv och bredband) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive avgift för kabel-tv och bredband). Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter består av årsavgifter från medlemmarna. För föreningen en stor andel av sina rörelseintäkter från andra källor kan det vara värt att titta på hur hållbara dessa är och vart de kommer ifrån.

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive avgift för kabel-tv och bredband) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive avgift för kabel-tv och bredband) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

Driftkostnad:

Beräknas på driftkostnader i not 4 delat med bostadsarea. Riktvärde: 200 – 500 kr/kvm, riksgenomsnitt = 350 kr/kvm.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el. Detta nyckeltal visar föreningens energikostnader såsom uppvärmning, el och vatten, dividerat på antal kvadratmeter yta i föreningen. Här spelar föreningens avtal med leverantörer och elavtal stor roll, ett bra riktmärke 200 kronor per kvadratmeter.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter. Riktvärde: Lågt = <120 kr/kvm, medel minus = 121 – 200 kr/kvm, medel plus = 201 – 300 kr/kvm, högt = >301 kr/kvm.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter. Riktvärde: Låg = <3000 kr/kvm, normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm, hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm, mycket hög = >15 000 kr/kvm.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt. Riktvärde: se ovan.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika. Riktvärde: Låg = <5%, normal = 5 – 9%, hög = 9 – 15%, mycket hög = >15%

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	69 123 126	16 991 542	3 926 172	-15 155 080	902 040
Disposition enl. årsstämmobeslut				902 040	-902 040
Reservering underhållsfond			1 830 471	-1 830 471	
Ianspråktagande av underhållsfond			-436 998	436 998	
Årets resultat					800 206
Vid årets slut	69 123 126	16 991 542	5 319 645	-15 646 513	800 206

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-14 253 039
Årets resultat	800 206
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 830 471
Årets ianspråktagande av underhållsfond	436 998
Summa	-14 846 306

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 14 846 306**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 799 298	6 658 571
Övriga rörelseintäkter	Not 3	365 859	272 602
Summa rörelseintäkter		7 165 157	6 931 173
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 286 927	-3 262 068
Övriga externa kostnader	Not 5	-827 100	-796 495
Personalkostnader	Not 6	-159 283	-144 986
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 146 196	-1 146 196
Summa rörelsekostnader		-5 419 505	-5 349 745
Rörelseresultat		1 745 652	1 581 428
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	3 450	16 560
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	215 140	85 676
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 164 036	-781 624
Summa finansiella poster		-945 447	-679 388
Resultat efter finansiella poster		800 206	902 040
Årets resultat		800 206	902 040

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	120 319 097	121 422 950
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	147 188	189 532
Summa materiella anläggningstillgångar		120 466 285	121 612 482
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	172 500	172 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		172 500	172 500
Summa anläggningstillgångar		120 638 785	121 784 982
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	60	0
Övriga fordringar	Not 15	125 003	43 789
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	485 562	428 557
Summa kortfristiga fordringar		610 625	472 346
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	10 423 797	14 070 952
Summa kassa och bank		10 423 797	14 070 952
Summa omsättningstillgångar		11 034 422	14 543 297
Summa tillgångar		131 673 208	136 328 279

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		86 114 668	86 114 668
Fond för yttre underhåll		5 319 645	3 926 172
Summa bundet eget kapital		91 434 313	90 040 840
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-15 646 512	-15 155 080
Årets resultat		800 206	902 040
Summa fritt eget kapital		-14 846 306	-14 253 039
Summa eget kapital		76 588 007	75 787 801
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	43 321 088	43 949 492
Summa långfristiga skulder		43 321 088	43 949 492
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	10 628 404	15 315 904
Leverantörsskulder		123 234	271 985
Övriga skulder	Not 19	33 362	23 640
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	979 113	979 457
Summa kortfristiga skulder		11 764 113	16 590 986
Summa eget kapital och skulder		131 673 208	136 328 279

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	800 206	902 040
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 146 196	1 146 196
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 946 402	2 048 236
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-138 279	-196 694
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-139 373	38 850
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 668 750	1 890 392
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-5 315 904	-628 404
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-5 315 904	-628 404
Årets kassaflöde	-3 647 154	1 261 988
Likvidamedel vid årets början	14 070 951	12 808 963
Likvidamedel vid årets slut	10 423 798	14 070 951
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Installationer (termostater) 2016	Linjär	15
Standardförbättring LED-Belysning 2019	Linjär	10
Standardförbättring - Passagesystem 2020	Linjär	5
Standardförbättring -Bokningstavla 2020	Linjär	5
Installationer - Laddstolpar 2021	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 613 372	5 509 129
Hyror, bostäder	583 524	569 631
Hyror, lokaler	12 600	15 800
Hyror, garage	552 960	556 860
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-3 200
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-1 920
Elavgifter	36 842	12 271
Summa nettoomsättning	6 799 298	6 658 571

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	199 800	199 950
Övriga ersättningar	42 288	53 259
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-15	2
Erhållna statliga bidrag	114 877	0
Övriga rörelseintäkter	8 910	19 391
Summa övriga rörelseintäkter	365 859	272 602

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-436 998	-526 242
Reparationer	-613 152	-443 977
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-174 685	-174 685
Försäkringspremier	-127 719	-112 184
Kabel- och digital-TV	-211 334	-251 515
Återbäring från Riksbyggen	21 208	10 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-7 383	-2 673
Serviceavtal	-100 235	-93 826
Obligatoriska besiktningar	-59 181	-54 186
Snö- och halkbekämpning	-44 753	-7 206
Förbrukningsinventarier	-14 882	-11 187
Vatten	-177 960	-148 655
Fastighetsel	-346 049	-488 677
Uppvärmning	-605 108	-603 421
Sophantering och återvinning	-278 534	-268 348
Förvaltningsarvode drift	-110 162	-86 185
Summa driftskostnader	-3 286 927	-3 262 068

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-732 123	-609 811
IT-kostnader	-21 660	-21 754
Arvode, yrkesrevisorer	-32 760	-31 875
Övriga förvaltningskostnader	-5 478	-34 901
Kreditupplysningar	-2 625	-4 567
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 600	-30 387
Representation	-2 193	-4 235
Kontorsmateriel	-1 674	-6 894
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-216	0
Medlems- och föreningsavgifter	-8 280	-9 332
Konsultarvoden	0	-18 750
Bankkostnader	-7 491	-5 560
Advokat och rättegångskostnader	0	-7 031
Övriga externa kostnader	0	-11 399
Summa övriga externa kostnader	-827 100	-796 495

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-91 500	-87 000
Sammanträdesarvoden	-35 000	-28 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 500	-1 500
Övriga kostnadsersättningar	-170	-189
Övriga personalkostnader	-1 500	-600
Sociala kostnader	-29 613	-27 697
Summa personalkostnader	-159 283	-144 986

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-933 463	-933 463
Avskrivningar tillkommande utgifter	-170 389	-170 389
Avskrivning Installationer	-42 344	-42 344
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 146 196	-1 146 196

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	3 450	16 560
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	3 450	16 560

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	213 233	85 489
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	34	115
Övriga ränteintäkter	1 873	72
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	215 140	85 676

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 163 864	-781 624
Övriga räntekostnader	-172	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 164 036	-781 624

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	108 903 983	108 903 983
Mark	22 817 942	22 817 942
Standardförbättringar	1 140 372	1 140 372
	132 862 297	132 862 297
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	132 862 297	132 862 297

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-10 870 494	-9 937 032
Standardförbättringar	-568 853	-398 464
	-11 439 347	-10 335 496

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-933 463	-933 463
Årets avskrivning standardförbättring	-170 389	-170 389
	-1 103 852	-1 103 852

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-12 543 199	-11 439 348
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader	97 100 026	98 033 489
Mark	22 817 942	22 817 942
Standardförbättringar	401 129	571 519

Totalt taxeringsvärde

	155 400 000	155 400 000
<i>varav byggnader</i>	<i>109 600 000</i>	<i>109 600 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>45 800 000</i>	<i>45 800 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Installationer	336 720	336 720
	336 720	336 720
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	336 720	336 720
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-147 188	-104 844
	-147 188	-104 844
Årets avskrivningar		
Installationer	-42 344	-42 344
	-42 344	-42 344
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-189 532	-147 188
	-189 532	-147 188
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-189 532	-147 188
Restvärde enligt plan vid årets slut	147 188	189 532

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	172 500	172 500
	172 500	172 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	172 500	172 500

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-1 620	-1 267
Kundfordringar	1 680	1 267
	60	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	60	0

Not 15 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattefordringar	30 212	30 212
Skattekonto	94 791	13 577
	125 003	43 789
Summa övriga fordringar	125 003	43 789

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	140 453	127 719
Förutbetalda driftkostnader	19 320	19 844
Förutbetalt förvaltningsarvode	190 436	152 453
Förutbetald vattenavgift	0	19 650
Förutbetald kabel-tv-avgift	52 412	52 509
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	3 395
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	82 941	52 987
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	485 562	428 557

Not 17 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	8 372 347	11 559 938
Transaktionskonto	2 051 451	2 511 013
Summa kassa och bank	10 423 797	14 070 952

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	53 949 492	59 265 396
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-10 628 404	-15 315 904
Långfristig skuld vid årets slut	43 321 088	43 949 492

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,70%	2023-02-15	24 687 500,00	-20 000 000,00	4 687 500,00	0,00
NORDEA	4,67%	2024-02-15	0,00	10 000 000,00	0,00	10 000 000,00
NORDEA	0,70%	2025-01-22	10 890 396,00	0,00	628 404,00	10 261 992,00
NORDEA	4,21%	2026-02-17	0,00	10 000 000,00	0,00	10 000 000,00
NORDEA	1,25%	2028-02-16	23 687 500,00	0,00	0,00	23 687 500,00
Summa			59 265 396,00	0,00	5 315 904,00	53 949 492,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 628 404 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Enligt gällande redovisningspraxis redovisas skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisas lån om 10 000 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har för avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 19 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld för moms	29 715	22 373
Skuld sociala avgifter och skatter	1	0
Clearing	3 647	1 267
Summa övriga skulder	33 362	23 640

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	154 862	75 983
Upplupna driftskostnader	13 064	2 318
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	62 462	46 485
Upplupna elkostnader	27 257	69 807
Upplupna vattenavgifter	0	1 725
Upplupna värmekostnader	105 968	106 464
Upplupna kostnader för renhållning	22 987	22 328
Upplupna revisionsarvoden	32 810	35 050
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	59 310
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	600	1 740
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	559 103	558 249
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	979 113	979 457

Not 21 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	76 162 000	76 162 000

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

I början av 2024 påbörjades renovering av tak på byggnaderna. I samband med renovering av taket kommer solceller också att installeras.

Styrelsens underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Eva Andersson

Kurt Wirström

Berit Kjellberg

Lena Matsson

Sabina Uzelac

Axel Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Fredrik Morén
Förtroendevald revisor

Baker Tilly Halmstad KB

Maria Nilsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
28.03.2024 15:19

SENT BY OWNER:
Mia Nilsson · 27.03.2024 07:27

DOCUMENT ID:
ByLP34bk0

ENVELOPE ID:
rkVDnVWk0-ByLP34bk0

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2023.pdf
22 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Sabina Uzelac sabina.uzelac@hotmail.com	Signed Authenticated	27.03.2024 07:31 27.03.2024 07:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/05/19) IP: 83.251.154.146
EVA ROSE M BIRGERSDOTTER ANDE RSSON salong.saxess@gmail.com	Signed Authenticated	27.03.2024 07:32 27.03.2024 07:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/04/28) IP: 83.251.152.215
AXEL JOHANSSON Axel.Johansson@riksbyggen.se	Signed Authenticated	27.03.2024 08:09 27.03.2024 07:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/02/05) IP: 88.80.177.134
Lena Susanne Matsson lenabm@hotmail.se	Signed Authenticated	27.03.2024 12:11 27.03.2024 10:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/06/11) IP: 94.234.108.96
Johan Fredrik Morén morenfredrik@gmail.com	Signed Authenticated	27.03.2024 15:15 27.03.2024 15:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/03/05) IP: 83.251.153.72
KURT WIRSTRÖM curt@familjenwirstrom.se	Signed Authenticated	27.03.2024 15:41 27.03.2024 15:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/01/13) IP: 83.251.154.206
BERIT KJELLBERG bkjellberg10@gmail.com	Signed Authenticated	28.03.2024 10:05 28.03.2024 10:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/06/12) IP: 83.251.152.48
Elin Eva Maria Nilsson mia.nilsson@bakertilly.se	Signed Authenticated	28.03.2024 15:19 28.03.2024 15:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/09/12) IP: 37.208.1.132

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed