

Årsredovisning

för

Bra Boende i Mölndal

769613-4233

Räkenskapsåret

2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Styrelsen för Bra Boende i Mölndal får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten samt upprätthålla god ekonomi. Medlemmarna skall finansiera underhåll, driftskostnader samt amorteringar via årsavgifterna. Styrelsen upprättar årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Föreningen har sitt säte i Mölndal.

Föreningens byggnader

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Mölndal, Kellgren 2 med adress Djäknegatan 1-3 och Hagåkersgatan 7-9. På fastigheten har uppförts tre byggnader, omfattande 94 lägenheter. Fastigheteten omfattar även sju lokaler, 54 p-platser samt 27 garageplatser. Av lägenheterna upplåts vid årets utgång 91 med bostadsrätt och 3 med hyresrätt. Därtill finns två tvättstugor. Varje lägenhet har ett vindsförråd samt ett källarförråd till förfogande. Den sammanlagda bostadsarean uppgår till 6,697 kvm varav 6,470 kvm med bostadsrätt och 227 kvm med hyresrätt. Lokalytan uppgår till 692 kvm. Fastigheten är försäkrad till fullvärde genom IF Skadeförsäkring.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	15
2 rok	27
3 rok	27
4 rok	16
5-6 rok	9

Föreningens lokaler:

Verksamhet	Kvm
Hobbylokal	22
Butik	110
Frisörsalong	58
Hobbylokal	29
Lager	20
Styrelserum	20
Lager	173

Föreningens ekonomi

Under 2024 förfaller två av föreningens lån på sammanlagt 21 000 000 kr. Ränteutvecklingen och inflationen är fortfarande oviss och detta påverkar naturligtvis budgeten för 2024. Styrelsen har därför beslutat att höja avgiften för 2024 med fyra procent, detta med början Q 2. Styrelsen har även öppnat ett Placeringskonto hos Handelsbanken, ett konto som löper på tre månaders perioder till en ränta av 3,9 %. Till detta konto har överförts 1 000 000 kr av föreningens likvida medel.

Årsavgifter

Avgiften för 2024 är oförändrad för kvartal 1 och höjs därefter med 4%.
Årsavgift 2023: 919 kr per kvm upplåten med bostadsrätt.

Fastighetsskatt/avgift

Fastighetsavgift erläggs med 1 589 kr/lägenhet samt 1% av lokalernas taxeringsvärde och blir 175 756 kr.

Budget för 2024

Föreningens budget för 2024 visar på ett resultat på -431 284 kr, i detta resultat ingår reservering till yttre fond med 359 000 samt planerat lyft om 623 000.

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 30-årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om reservering och i anspråktagande av fonderade medel. Årligen reserveras minst det belopp som anges i stadgarna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har ett nytt låssystem installerats i allmänna utrymmen.

Projektering av laddstolpar på parkeringar vid Djäknegatan har fortgått och beräknas färdigställas under 2024.

En ny torktumlare i tvättstugan på Hagåkersgatan har installerats.

Avlopp och avloppsbrunnar på Hagåkersgatan 7 har filmats.

Taket på fastigheten Hagåkersgatan 7-9 har besiktigats och styrelsen har planerat att renovera detsamma 2026. Detta till en budget av 5 000 000.

Övriga projekt och större arbeten att utföras under 2024 ingår i den reviderade underhållsplanen.

Medlemsinformation

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-11-27.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2023-05-02. I stämman deltog 22 röstberättigade.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 140 (140) medlemmar, varav

Bostadsrättshavare	91
Samägare	49

Under året har 8 lägenheter överlåtits.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n. 1 433 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 573 kr.

Styrelse, revisor, valberedning

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 7 ledamöter med högst 3 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2023-05-02 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Per Elffors	Ledamot	Ordförande
Rebecka Thornander	Ledamot	
Michael Barkebo	Ledamot	
Hans Edvinsson	Ledamot	
Conny Corneliusson	Ledamot	
Nathan Doel	Suppleant	

- I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Per Elffors, Michael Barkebo och Nathan Doel.

- Föreningens firma tecknas av Michael Barkebo, Hans Edvinsson, Rebecka Thornander och Per Elffors, två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.
- Styrelsen har under året 4 prisbasbelopp i arvode att fördela.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget IF Skadeförsäkring.

Revisorer

Revisor har varit Emil Persson (ordinarie) och Magnus Emilsson (Suppleant), BoRevision i Sverige AB på uppdrag av årsstämman vald på extrastämma.

Valberedning

Anette Bennour (sammankallande), Ivar Wikenstedt samt Malin Hadarsson Bodin.

Flerårsöversikt (Kkr)	2023	2022	2021	2020
Sparande per kvm	203	0	0	0
Skuldsättning per kvm	8 113	0	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	9 265	0	0	0
Räntekänslighet	10	0	0	0
Energikostnad per kvm	163	0	0	0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	919	0	0	0
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87	0	0	0
Nettoomsättning Tkr	6 852	6 224	6 074	5 922
Resultat efter finansiella poster Tkr	534	-1 019	-517	87
Soliditet (%)	38,8	39,1	39,5	39,5
Fond för yttre underhåll	1 534 314	1 404 255	1 260 827	921 590
Fastighetens belåningsgrad (%)	50	50	54	54
Taxeringsvärde	119 639 000	119 639 000	113 079 000	113 079 000

Nyckeltalsdefinitioner

Då normgivning avseende vissa nyckeltal har ändrats kan beräkningen skilja sig från tidigare år.

Sparande per kvm visar justerat resultat i förhållande till antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Justerat resultat beräknas enligt följande. Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten.

Skuldsättning per kvm anger räntebärande skulder på balansdagen i förhållande till antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt anger räntebärande skulder på balansdagen i förhållande till antalet kvadratmeter upplåtna med enbart bostadsrätt.

Räntekänslighet visar effekten på årsavgiften vid en höjning av genomsnittlig ränta.

Energikostnad per kvm anger kostnader för värme, el och vatten i förhållande till antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Soliditet anger hur stor del av tillgångarna som är finansierade med eget kapital.

Det egna kapitalets storlek i förhållande till föreningens övriga skulder beskriver föreningens långsiktiga betalningsförmåga.

Fastighetens belåningsgrad anger summan fastighetslån i förhållande till fastighetens taxeringsvärde.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	51 962 215	4 254 165	1 404 255	-17 116 413	-1 018 754	39 485 468
avsättning till yttre fond i anspråkstagande yttre fond			298 000	-298 000		0
			-175 941	175 941		0
Disposition av föregående års resultat:				-1 018 754	1 018 754	0
Årets resultat					-534 390	-534 390
Belopp vid årets utgång	51 962 215	4 254 165	1 526 314	-18 257 226	-534 390	38 951 078

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-18 265 226
årets förlust	-534 390
	-18 799 616

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	306 000
ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-175 941
i ny räkning överföres	-18 929 675
	-18 799 616

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Uppllysning vid förlust

Det negativa resultatet förklaras framför allt av de höga avskrivningarna, som är -1 963 385 kr. Dessa avskrivningar täcks inte helt upp av årsavgifter och detta medför att ett planerat underskott uppstår. Styrelsen anser att kassaflödet trots detta är tillräckligt då avskrivningar inte påverkar bostadsrättsföreningens likviditet. För ytterligare information se kassaflödesanalysen.

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 852 407	6 223 772
Övriga rörelseintäkter		184 463	66 135
Summa rörelseintäkter		7 036 870	6 289 907
Rörelsekostnader			
Planerat underhåll		-73 588	-485 775
Driftskostnader	3	-3 573 575	-3 194 067
Övriga externa kostnader		-22 718	-57 953
Personalkostnader	4	-320 617	-324 870
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 963 385	-1 978 270
Summa rörelsekostnader		-5 953 883	-6 040 935
Rörelseresultat		1 082 987	248 972
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		43 982	2 396
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 661 359	-1 270 122
Summa finansiella poster		-1 617 377	-1 267 726
Resultat efter finansiella poster		-534 390	-1 018 754
Resultat före skatt		-534 390	-1 018 754
Årets resultat		-534 390	-1 018 754

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	97 641 517	99 604 902
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		97 641 517	99 604 902

Summa anläggningstillgångar

97 641 517

99 604 902

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		7 480	0
Övriga fordringar	7	33 984	33 169
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	128 256	107 415
Summa kortfristiga fordringar		169 720	140 584

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		1 000 000	0
Summa kortfristiga placeringar		1 000 000	0

Kassa och bank

Kassa och bank		1 484 758	1 260 068
Summa kassa och bank		1 484 758	1 260 068
Summa omsättningstillgångar		2 654 478	1 400 652

SUMMA TILLGÅNGAR

100 295 995

101 005 554

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

56 216 380

56 216 380

Fond för yttre underhåll

1 534 314

1 404 255

Summa bundet eget kapital

57 750 694

57 620 635

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-18 265 226

-17 116 413

Årets resultat

-534 390

-1 018 754

Summa fritt eget kapital

-18 799 616

-18 135 167

Summa eget kapital

38 951 078

39 485 468

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9, 10

38 597 665

44 159 489

Summa långfristiga skulder

38 597 665

44 159 489

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9, 10

21 349 324

16 136 824

Leverantörsskulder

311 223

242 348

Skatteskulder

9 271

2 691

Övriga skulder

48 748

49 638

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

1 028 686

929 096

Summa kortfristiga skulder

22 747 252

17 360 597

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

100 295 995

101 005 554

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-534 390	-1 018 754
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 963 385	1 978 270
Betald skatt		5 765	-47 389
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 434 760	912 127
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-7 480	350
Förändring av kortfristiga fordringar		-20 841	3 250
Förändring av leverantörsskulder		68 875	8 083
Förändring av kortfristiga skulder		98 700	8 057
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 574 014	931 867
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-349 324	-499 324
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-349 324	-499 324
Årets kassaflöde		1 224 690	432 543
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 260 068	827 525
Likvida medel vid årets slut		2 484 758	1 260 068

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt (BFNAR 2023:1) Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Bostadsrättsföreningen gick under 2019 från redovisning enligt K2-regelverk till K3-regelverk.

Fordringar och skulder

Fordringar upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas bli betalt. Skulderna är upptagna till nominellt belopp.

Långfristiga skulder

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad/komponent

Stomme	150 år
Fönster och fasad	40 år
Ventilation och el	30 år
VA-stammar	40 år
Byggnader inre	120 år
Gemensamma utrymmen	50 år
Markarbeten	40 år
Övriga komponenter	15-40 år
Maskiner och inventarier	5-10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	5 775 402	5 133 057
Hyror bostäder	262 884	278 452
Hyror lokaler	256 193	244 460
Hyror garage och parkeringsplatser	374 950	386 190
Hysesintäkter Kabel Tv och bredband	169 200	169 200
Övriga hyresintäkter	13 778	12 413
	6 852 407	6 223 772

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Reparationer	577 519	373 642
Uppvärmning	841 610	810 008
El	104 112	121 242
Vatten och renhållning	478 366	406 294
Fastighetsskötsel och städ	431 786	382 516
Fastighetsavgift	175 756	169 181
Försäkring	58 066	31 126
Konsultkostnader	21 872	11 644
Administrativ förvaltning	183 885	145 564
Teknisk förvaltning	271 664	278 606
Kabel Tv och bredband	269 647	333 699
Övrigt	159 292	130 545
	3 573 575	3 194 067

Not 4 Anställda och personalkostnader (mindre företag)

	2023	2022
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvoden och andra ersättningar	250 500	247 200
Sociala kostnader	70 117	77 670
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	320 617	324 870

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	119 348 372	119 348 372
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	119 348 372	119 348 372
Ingående avskrivningar	-19 743 470	-17 780 085
Årets avskrivningar	-1 963 385	-1 963 385
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 706 855	-19 743 470
Utgående redovisat värde	97 641 517	99 604 902
Taxeringsvärden byggnader	68 640 000	68 640 000
Taxeringsvärden mark	50 999 000	50 999 000
	119 639 000	119 639 000

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	241 418	241 418
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	241 418	241 418
Ingående avskrivningar	-241 418	-226 533
Årets avskrivningar	0	-14 885
Utgående ackumulerade avskrivningar	-241 418	-241 418
Utgående redovisat värde	0	0

Not 7 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	33 984	33 169
	33 984	33 169

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
IF egendomsförsäkring	33 579	24 488
IF företagsförsäkring	5 717	9 727
Tele2	68 467	67 389
Anticimex	13 993	5 811
Upplupen inlåningsränta	6 500	0
	128 256	107 415

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Handelsbanken	4,16	2024-03-30	10 500 000	10 500 000
Handelsbanken	3,66	2024-09-30	10 500 000	10 500 000
Handelsbanken	3,75	2025-09-30	10 500 000	10 500 000
Handelsbanken	4,28	2025-03-01	5 287 500	0
Swedbank	1,16	2030-05-24	11 500 000	11 500 000
Swedbank	1,08	2028-05-24	5 621 989	5 796 313
Swedbank	1,12	2029-05-25	6 037 500	6 212 500
Swedbank			0	5 287 500
			59 946 989	60 296 313
Kortfristig del av långfristig skuld			21 349 324	16 136 824

Av de långfristiga skulderna förfaller 58 200 369 kr senare än 5 år efter balansdagen.

Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	62 756 000	62 756 000
	62 756 000	62 756 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvode	165 844	149 044
Revision	18 500	17 000
El	11 194	21 974
Uppvärmning	127 378	125 242
Ränta	52 557	32 510
Förutbetalda hyror och avgifter	559 296	503 794
Uppl. sociala avgifter	93 917	79 532
	1 028 686	929 096

Årsredovisningen har signerats digitalt.

Mölndal

Per Elffors

Michael Barkebo

Hans Edwinsson

Rebecka Thornander

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Emil Persson
Av föreningen vald revisor
BoRevision i Sverige AB