

Årsredovisning för

# **Brf Åkeshall**

716407-2592

Räkenskapsåret

**2023-01-01 - 2023-12-31**

## **Förvaltningsberättelse**

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Åkeshall, 716407-2592, får härmed avge årsredovisning för 2023. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

### **Allmänt om verksamheten 2023**

Årsstämman avhölls den 27 maj vid föreningens lekplats med representanter för 16 lägenheter närvarande. Styrelsen har under året haft 4 protokollförda möten inklusive årsstämman. Skötsel av träd, buskar, rabatter och snöröjning har som tidigare utförts av Trädgårdsservice AB. Fastighetens ytterbelysning har renoverats och till vissa delar byts ut. Upprustning av parkeringsplatsen planeras, bl.a. med förbättrad skyltning och borttagande av döda träd. Styrelsen följer utvecklingen av kommunala krav på föreningen beträffande insamling av förpackningar, glas, mm. från och med 2027.

### **Byte av ägare till bostadsrätter**

Under 2023 har 1 lägenhet bytt ägare.

### **Ekonomi**

Föreningen har 4 lån om sammanlagt 19 miljoner kronor. Samtliga lån är placerade hos SBAB med bunden ränta på mellan 1,48% och 2,29%. Villkoren för lånen kommer att ändras 2024, 2028, 2030 och 2031. Föreningen har hos SBAB även en likviditetsbuffert i form av sparmedel på 2,9 miljoner kronor. I samband med låneansökan för att finansiera fönsterbytet 2021 värderades fastigheten av SBAB till 48 miljoner kronor.

### **Framtiden**

Föreningens utgifter för underhåll förväntas öka på grund av fastighetens tilltagande ålder och ökande inflation. Planerade villkorsändringar för befintliga lån förväntas också leda till högre ränta. Styrelsen har därför beslutat höja månadsavgiften med 5% från och med den 1 januari 2024. Ingen ytterligare höjning av månadsavgiften planeras under 2024.

### **Styrelsen**

Styrelsen har bestått av Benny Persson (ordförande), Jonas Ranstam (kassör), Torbjörn Rasmusson (sekreterare), Lars Jacobsson (ledamot), Jeanette Lundh (suppleant), Ola Czernyson (suppleant), Alexander Pechmann (suppleant) och Johanna Jönsson Axeland (suppleant). Internrevisor har varit Håkan Erlandsson (ordinarie) och Susanne Pettersson (ersättare). Valberedningen har utgjorts av Michael Perlborn och Alexander Petrusson.

## Flerårsöversikt (tkr)

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Nettoomsättning	2 276	2 277	2 232	2 232	2 232
Resultat efter finansiella poster	397 832	750	-1 908	-1 833	719
Soliditet, %	11	9	6	15	22
Sparande per kvm	318	268	267	223	245
Årsavgifter per kvm	604	604	592	592	592
Skuldsättning per kvm	5 069	5 322	5 409	4 558	4 630
Energikostnad per kvm	31	29	26	23	24
Räntekänslighet	8,3	8,8	9,1	7,7	7,8

## Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
<i>Årets förändringar av eget kapital</i>				
Belopp vid årets ingång	452 000	611 236	143 817	749 895
Disposition av föregående års resultat			749 895	-749 895
Avsättning till yttre fond		231 240	-231 240	
Årets resultat				397 832
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>452 000</b>	<b>842 476</b>	<b>662 472</b>	<b>397 832</b>

## Dispositioner beträffande vinst eller förlust

	Belopp
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	662 472
årets vinst	397 832
<b>Totalt</b>	<b>1 060 304</b>
disponeras för	
avsättning yttre fond (0,5 % av fastighetens taxeringsvärde)	231 240
lanspråktagande yttre fond	-542 807
balanseras i ny räkning	1 371 871
<b>Summa</b>	<b>1 060 304</b>

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

## 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>
Årsavgifter		2 276 396	2 276 568
Övriga rörelseintäkter		6 708	3 116
		<u>2 283 104</u>	<u>2 279 684</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	1	-1 252 952	-823 370
Övriga externa kostnader	2	-51 494	-54 411
Personalkostnader	3	-38 555	-37 767
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-260 472	-260 472
<b>Rörelseresultat</b>		<u>679 631</u>	<u>1 103 664</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		70 659	18 835
Räntekostnader och liknande resultatposter		-352 458	-372 604
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>397 832</u>	<u>749 895</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>397 832</u>	<u>749 895</u>
<b>Årets resultat</b>		<u><b>397 832</b></u>	<u><b>749 895</b></u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	5	18 577 613	18 838 085
		18 577 613	18 838 085
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		18 577 613	18 838 085
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Övriga fordringar		5 116	5 026
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		45 245	41 468
		50 361	46 494
<b>Kassa och bank</b>		3 104 415	3 391 642
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		3 154 776	3 438 136
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		21 732 389	22 276 221

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		452 000	452 000
Fond för yttre underhåll		842 476	611 236
		<u>1 294 476</u>	<u>1 063 236</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		662 472	143 817
Årets resultat		397 832	749 895
		<u>1 060 304</u>	<u>893 712</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>2 354 780</u>	<u>1 956 948</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6,7	19 034 226	19 715 987
		<u>19 034 226</u>	<u>19 715 987</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	6,7	56 858	328 200
Leverantörsskulder		27 970	11 678
Skatteskulder		37 021	26 343
Övriga skulder		16 785	16 237
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		204 749	220 828
		<u>343 383</u>	<u>603 286</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>21 732 389</u>	<u>22 276 221</u>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	397 832	749 895
Avskrivningar	260 472	260 472
	<u>658 304</u>	<u>1 010 367</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>658 304</b>	<b>1 010 367</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-3 867	-1 702
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	11 439	-3 404
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>665 876</b>	<b>1 005 261</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-953 103	-327 188
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-953 103</b>	<b>-327 188</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-287 227</b>	<b>678 073</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 391 642</b>	<b>2 713 569</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 104 415</b>	<b>3 391 642</b>

## Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas.

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Förbättringskostnader byggnader	25

### Not 1 Fastighetskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
El	34 097	46 513
Vatten	9 832	8 863
Avfallshantering	75 974	54 860
Markunderhåll, Trädgårdsskötsel	117 451	84 751
Reparation och underhåll	611 698	248 715
Fastighetsskatt	278 610	266 220
Försäkringspremier	71 862	64 988
Kabel TV	53 428	48 460
<b>Summa</b>	<b>1 252 952</b>	<b>823 370</b>



## Not 2 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Redovisning	46 304	46 200
Övrigt	5 190	8 211
<b>Summa</b>	<b>51 494</b>	<b>54 411</b>

## Not 3 Anställda och personalkostnader

### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelse och Revisor	30 500	29 900
Sociala kostnader	8 055	7 867
<b>Summa</b>	<b>38 555</b>	<b>37 767</b>

## Not 4 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	206 392	206 392
Förbättringskostnader	54 080	54 080
<b>Summa</b>	<b>260 472</b>	<b>260 472</b>

## Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	22 980 202	22 980 202
	22 980 202	22 980 202
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 142 117	-3 881 645
-Årets avskrivning enligt plan	-260 472	-260 472
	-4 402 589	-4 142 117
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>18 577 613</b>	<b>18 838 085</b>
Taxeringsvärde byggnader:	30 918 000	30 918 000
Taxeringsvärde mark:	15 330 000	15 330 000
	<b>46 248 000</b>	<b>46 248 000</b>

## Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	56 858	328 200
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	227 432	849 245
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	18 806 794	18 866 742
	<b>19 091 084</b>	<b>20 044 187</b>
SBAB ränta 1,81 % 2031-01-10	5 185 834	5 207 692
SBAB ränta 2,29 % 2024-05-20	5 242 000	5 242 000
SBAB ränta 1,55 % 2030-11-14	5 242 000	5 242 000
SBAB ränta 2,38 % 2023-04-17 inlöst	-	896 245
SBAB ränta 1,48 % 2028-09-25	3 421 250	3 456 250
	<b>19 091 084</b>	<b>20 044 187</b>

## Not 7 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	22 000 000	22 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>22 000 000</b>	<b>22 000 000</b>

### Eventualförpliktelser

Eventualförpliktelser Inga

## Underskrifter

Ystad 2024 -

Benny Persson  
Styrelseordförande

Jonas Ranstam

Torbjörn Rasmusson

Lars Jacobsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 2024 -

Håkan Erlandsson