

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Drömstaden nr 1

769000-0158

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Drömstaden nr 1 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

Verksamheten har omfattat förvaltning av föreningens fastighet Vagnen 1 i Lidköping, vilken föreningen innehar med äganderätt. Föreningen har 96 stycken bostadsrätter på en total bostadsyta 7 689 kvm.

Styrelsen har från årsstämman 2023 haft följande sammansättning:

Ledamot Åke Bengtsson, ordf.

Ledamot Eva-Lisa Leijon sekr.

Ledamot Agneta Persson

Ledamot Inga-Lill Roos

Ledamot Esef Mesic

Suppleant Fredrik Thorén

Suppleant Susanne Andersson

Suppleant Karl Hallin

Revisorer är Christian Börjesson och Kerstin Almén.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 st i förväg utsatta sammanträden samt två extra möten och därutöver sammanträtt då förhållandena så påkallat.

Styrelsen har administrativt biträttas av Aspia AB. Fastighetsskötare har varit HSB.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening (privatbostadsföretag).

Föreningens fastighet Vagnen 1 är taxerad till 85.800.000 kr. Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade hos Länsförsäkringar.

Föreningen äger en andel i Ekonomiska Föreningen Vagnen, som förvaltar parkerings- och garagebyggnad på fastigheten Vagnen 3. Insatsbelopp är noll kronor.

Föreningens årsavgifter har från 2024-01-01 höjts med cirka 2 procent.

Under året har sex överlåtelse av bostadsrätter ägt rum.

Föreningen har under 2023 utfört en rad åtgärder för att förbättra säkerhet och boendemiljö:
Renoverat ventilationsaggregat. Utfört tvätt och målning av takplåt och takutsprång på samtliga hus. Uppdaterat befintligt brandlarm. Monterat brandvarnare i samtliga lägenheter. Gjort inköp för komplettering av utrustning till skyddsrum samt installerat ny reglerutrustning i värmecentral.

Trivselkommittén har under året ordnat bland annat öppet hus med brandskyddsinformation och HLR-utbildning samt adventsfika.

Planerade åtgärder för 2024

Renovering av fyra ventilationsaggregat
OVK-kontroll av ventilationen
Rensning av ventilationskanaler
Installation av solcellsanläggning
Målning av golv i vissa gemensamma källarutrymmen

Nyckeltal 2023

Från och med första januari 2023 skall bostadsrättsföreningen lämna upplysningar om nyckeltal som kan underlätta förståelse för verksamheten, ställning och resultat. Nyckeltal från 2022 presenteras nedan i parenteserna. Nyckeltal som ska finnas med är:

Årsavgifter per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt: 566 kr/kvm (523 kr/kvm)

Definition: Årsavgift för bostadslägenheter dividerat med kvm bostadsyta (del av årsavgift som avser parkering/garage ej medräknad).

Skuldsättning per kvadratmeter: 2 683 kr/kvm (2 836 kr/kvm)

Definition: Räntebärande lån dividerat med kvm bostadsyta.

Sparande per kvadratmeter: 122 kr/kvm (91 kr/kvm)

Definition: Årets resultat plus avskrivningar samt större underhållsåtgärder dividerat med kvm bostadsyta.

Räntekänslighet: 4,7 % (5,4 %)

Definition: Räntebärande lån dividerat med årsavgift för bostadslägenheter ger procenttal för höjning av årsavgift vid en procent högre ränta vid oförändrat sparande.

Energikostnad per kvadratmeter: 159 kr/kvm (159 kr/kvm)

Definition: El- och fjärrvärmekostnad samt vattenavgift dividerat med kvm bostadsyta.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: uppgår till 95 % (99 %).

Det finns en aktuell underhållsplan i bostadsrättsföreningen.

Årets förlust härrör framförallt från utförda renoveringar som täcks av överföring från yttre underhållsfond. Föreningens låga skuldsättning gör känsligheten för räntehöjningar lägre även om de ändå kan, tillsammans med andra avgiftshöjningar t.ex. för värme och vatten, innebära att årsavgifterna ytterligare kan behöva justeras.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 870	4 374	4 348	4 343
Resultat efter finansiella poster	-248	-142	353	580
Soliditet (%)	26,2	25,7	26,0	25,0

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Reservfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	502 000	101 000	1 439 705	6 032 625	-142 103	7 933 227
Disposition av föregående års resultat:				-142 103	142 103	0
Överföres till yttre underhållsfond			4 000 000	-4 000 000		0
Årets resultat					-247 981	-247 981
Belopp vid årets utgång	502 000	101 000	5 439 705	1 890 522	-247 981	7 685 246

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 890 522
årets förlust	-247 981
	1 642 541

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	360 000
ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-691 000
i ny räkning överföres	1 973 541
	1 642 541

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Nettoomsättning			
Årsavgifter	2	4 635 974	4 311 186
Övriga rörelseintäkter		234 340	63 233
Summa nettoomsättning		4 870 314	4 374 419
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-3 859 590	-3 381 877
Styrelsearvodeskostnader		-143 276	-141 367
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-642 441	-636 552
Summa rörelsekostnader		-4 645 307	-4 159 796
Rörelseresultat		225 007	214 623
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		115 159	33 706
Räntekostnader och liknande resultatposter		-588 147	-390 432
Summa finansiella poster		-472 988	-356 726
Resultat efter finansiella poster		-247 981	-142 103
Resultat före skatt		-247 981	-142 103
Årets resultat		-247 981	-142 103

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	3	23 849 553	24 472 529
Inventarier, verktyg och installationer	4	99 076	118 541
Summa materiella anläggningstillgångar		23 948 629	24 591 070

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga fordringar		807 000	807 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		807 000	807 000
Summa anläggningstillgångar		24 755 629	25 398 070

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		23 702	9 569
Övriga fordringar		456	365
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		159 956	150 724
Summa kortfristiga fordringar		184 114	160 658

Kassa och bank

Kassa och bank		4 412 838	5 251 905
Summa kassa och bank		4 412 838	5 251 905
Summa omsättningstillgångar		4 596 952	5 412 563

SUMMA TILLGÅNGAR

29 352 581

30 810 633

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		502 000	502 000
Reservfond		101 000	101 000
Fond för yttre underhåll		5 439 705	1 439 705
Summa bundet eget kapital		6 042 705	2 042 705
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 890 522	6 032 625
Årets resultat		-247 981	-142 103
Summa fritt eget kapital		1 642 541	5 890 522
Summa eget kapital		7 685 245	7 933 227
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5, 6, 7	17 972 564	21 626 922
Summa långfristiga skulder		17 972 564	21 626 922
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5, 6	2 654 358	177 436
Inre reparationsfond		260 381	284 602
Leverantörsskulder		313 008	282 822
Skatteskulder		11 315	8 771
Övriga skulder		1 694	4 557
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		454 016	492 296
Summa kortfristiga skulder		3 694 772	1 250 484
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 352 581	30 810 633

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-247 981	-142 103
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		642 441	636 552
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		394 460	494 449
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-14 133	-6 637
Förändring av kortfristiga fordringar		-9 323	-24 352
Förändring av leverantörsskulder		30 186	74 080
Förändring av kortfristiga skulder		-62 820	-34 042
Kassaflöde från den löpande verksamheten		338 370	503 498
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-137 281
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		0	95 662
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-41 619
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-1 177 436	-177 436
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 177 436	-177 436
Årets kassaflöde		-839 066	284 443
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		5 251 905	4 967 462
Likvida medel vid årets slut		4 412 838	5 251 905

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader*)	1-2%
Miljöstation	5%
Inventarier	20%
Uppskrivning enl. 1967-års kungörelse	2%

*) Ursprungligt anskaffningsvärde avskrivs med 1%. Under 2008-2012 utförda förbättringsarbete/investeringar avskrivs med 2%.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Årsavgifter

I årsavgift för bostadsrätt ingår värme och vatten. Vidare ingår i avgiften parkering alternativt garage. Ingår gör även TV-abonnemang.

Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	33 618 985	33 501 719
Inköp	0	117 266
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 618 985	33 618 985
Ingående avskrivningar	-9 486 834	-8 887 142
Årets avskrivningar	-604 578	-599 692
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 091 412	-9 486 834
Ingående uppskrivningar	919 937	919 937
Ingående avskrivningar på uppskrivet belopp	-579 559	-561 161
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-18 398	-18 398
Utgående ackumulerade uppskrivningar	321 980	340 378
Utgående redovisat värde	23 849 553	24 472 529

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	176 978	156 963
Inköp	0	20 015
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	176 978	176 978
Ingående avskrivningar	-58 437	-39 975
Årets avskrivningar	-19 465	-18 462
Utgående ackumulerade avskrivningar	-77 902	-58 437
Utgående redovisat värde	99 076	118 541

Not 5 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 20 626 922 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	17 972 564	21 626 922
	17 972 564	21 626 922

Föreningen redovisar från i år såväl nästa års planerade amortering 177 436 kr som lån som skall omsättas under 2024 som kortfristig skuld.

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	2 654 358	177 436
	2 654 358	177 436

Not 6 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen	19 739 742	20 917 178
	19 739 742	20 917 178

Not 7 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	25 034 000	25 034 000
	25 034 000	25 034 000

Lidköping 2024-03-07



Åke Bengtsson



Agneta Persson



Esef Mesic



Eva-Lisa Leijon



Inga-Lill Roos

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-03-07



Kerstin Almén
Revisor



Christian Börjesson
Revisor