



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Edsgatan Park



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Edsgatan Park med säte i Vänersborg org.nr. 769629-3500 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsbolag (äkte bostadsrättsförening) enligt 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 2015. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-07-26.

Föreningen förvärvade fastigheten Näckrosen 1 den 11 mars 2015 och efter påbyggnation i den befintliga byggnaden färdigställdes 14 bostadsrättslägenheter under år 2016. Inflyttning i dessa påbörjades 1 juni 2016.

I fastigheten fanns sedan tidigare rörelselokaler med för närvarande två externa hyresgäster.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Vänersborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vänersborg Näckrosen 1	2015-03-11	2016

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-03-31.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (hyresrätt)	180
14	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 445
Totalt 16 objekt		1 625

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1.5 rok, 3 st 2 rok, 4 st 3 rok, 3 st 4 rok, 2 st 5 rok.

Finns även en outhyrd lokal på 576 kvm.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Ruben Johansson	Suppleant	2021-08-04
Björn Axelsson	Ledamot	2020-12-22
Hans Martinsson	Ledamot	2021-08-04
Christian Wennberg	Ordförande	2021-08-04
Marlene Fransson	Ledamot	2024-04-17
Suzanne Fjugstad	Ledamot	2024-04-17
Eric Michélsen	Ledamot	2024-04-17

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Christian Wennberg och Björn Axelsson.

Firman tecknas två i förening av Hans Martinsson, Christian Wennberg och Björn Axelsson.

Revisorer har varit: Ulla-Carin Näs och Gunnar Näs, vald av föreningen.

Valberedning har varit: Marlene Fransson och Suzanne Fjugstad, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Extra föreningsstämma hölls 2023-01-26. På stämman deltog 16 st varav 11 st röstberättigade medlemmar.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24. På stämman deltog 12 st varav 10 st röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2023-12-18. På extrastämman deltog 10 st varav 9 st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad. Efter genomgång av budget beslutade styrelsen för en avgiftshöjning på 15 % 2024-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Styrelsen har, på samma sätt som tidigare år, stämt av planerade underhållsåtgärder enligt gällande underhållsplan mot faktiska behov. Utförda åtgärder är balanserade, framför allt med hänsyn till fastighetens skick. Den underhållsplan som finns för fastigheten utgör ett bra underlag för den årliga underhållsplaneringen. Planen har dock relativt goda marginaler, vilket gör att den mer används som rekommendation än för faktisk styrning.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

En extra föreningsstämma har hållits under räkenskapsåret för att staka ut planen för föreningen och de tomma lokalerna.

Stämman beslutade att bevilja det förslag till försäljning som förelåg. Försäljningen har fortgått under hela året och förväntas bli klar under våren 2024. Det som drar ut på tiden är Lantmäteriets handläggning för att bilda 3D fastigheten, den första i sitt slag i Vänersborg.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 25 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 25.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	-173	0	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	7 646	0	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 646	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	17	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	133	0	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	671	0	0	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	79	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	557	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 226	1 136	1 097	1 501	1 719
Resultat efter finansiella poster, tkr	-845	-656	-501	-154	138
Soliditet, %	71	60	60	60	59

Årets resultat uppgår till en förlust på 913 000 kronor, vilket dels beror på avskrivningar på 463 368 kr (som ej påverkar kassaflödet), samt att den största lokalen fortfarande är outhyrd. Föreningen har beslutat om försäljning av lokal vilket kommer att bli klart under 2024, detta kommer att minska föreningens lånebelastning samt driftkostnader. Styrelsen arbetar aktivt med att minska kostnader och få ett positivt kassaflöde.

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

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	25 576 500	0	0	25 576 500
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	9 219 100	9 219 100
Upplåtelseavgifter, kr	11 614 000	0	0	11 614 000
Uppskrivningsfond, kr	516 900	0	0	0
Underhållsfond, kr	0	0	107 700	624 600
S:a bundet eget kapital, kr	37 707 400	0	9 326 800	47 034 200
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-399 559	-656 243	0	-1 163 502
Årets resultat, kr	-656 243	656 243	-845 108	-845 108
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 055 802	0	-845 108	-2 008 610
S:a eget kapital, kr	36 651 598	0	8 481 692	45 025 590

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 107 700 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	-1 055 802
Årets resultat, kr	-845 108
Reservation till underhållsfond, kr	-107 700
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 008 610

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-2 008 610

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 225 530	1 136 308
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 225 530	1 136 308
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-640 665	-639 350
Övriga externa kostnader	Not 4	-97 799	-131 542
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-463 368	-463 368
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 201 832	-1 234 260
RÖRELSERESULTAT		23 698	-97 951
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		70 127	7
Räntekostnader och liknande resultatposter		-938 932	-558 299
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-868 806	-558 292
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-845 108	-656 243
ÅRETS RESULTAT		-845 108	-656 243

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 6	60 502 474	60 965 842
Pågående nyanläggningar	Not 7	47 700	0
Summa materiella anläggningstillgångar		60 550 174	60 965 842
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 8	1 786 933	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 786 933	0
Summa anläggningstillgångar		62 337 107	60 965 842
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		117 100	12 701
Övriga fordringar	Not 9	197 382	5 502
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	16 084	13 313
Summa kortfristiga fordringar		330 566	31 516
Kassa och bank	Not 11	56 310	135 525
Summa kassa och bank		56 310	135 525
Summa omsättningstillgångar		386 877	167 041
SUMMA TILLGÅNGAR		62 723 984	61 132 883

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	37 190 500	37 190 500
Kapitaltillskott	9 219 100	0
Fond för yttre underhåll	624 600	516 900
<i>Summa bundet eget kapital</i>	47 034 200	37 707 400
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-1 163 502	-399 559
Årets resultat	-845 108	-656 243
<i>Summa ansamlad förlust</i>	-2 008 610	-1 055 802
Summa eget kapital	45 025 590	36 651 598
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 0	24 150 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>	0	24 150 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	16 828 142	0
Leverantörsskulder	42 097	29 970
Övriga kortfristiga skulder	Not 13 553 846	2 506
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 274 309	298 809
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	17 698 394	331 285
Summa skulder	17 698 394	24 481 285
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	62 723 984	61 132 883

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	23 698	-97 951
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	463 368	463 368
Övriga poster	0	0
	<u>487 066</u>	<u>365 417</u>
Erhållen ränta	70 127	7
Erlagd ränta	-938 932	-558 299
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>-381 740</u>	<u>-192 875</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager		0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-128 934	392 641
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	538 967	119 797
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	28 293	319 563
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-47 700	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	-1 786 933	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-1 834 633	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-7 321 858	-500 000
Kapitaltillskott	9 219 100	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	1 897 242	-500 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	90 902	-180 437
Likvida medel vid årets början	135 525	315 962
Likvida medel vid årets slut	<u>226 427</u>	<u>135 525</u>
	90 902	-180 437

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 är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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 redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:	100 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

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.

Beskattning

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.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

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.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	969 360	975 384
Hysesintäkt lokaler	252 415	157 932
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	0	3 000
Övriga fakturerade kostnader	161	0
Övriga primära intäkter och ersättningar	3 594	-8
	1 225 530	1 136 308
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-128 700	-127 989
El	-40 535	-43 555
Uppvärmning	-213 213	-213 162
Vatten	-39 268	-37 549
Renhållning	-8 969	0
TV, bredband, iptelefoni	-29 655	-40 395
Serviceavtal	0	-5 605
Förvaltningskostnader	-57 056	-59 133
Försäkringar	-37 839	-31 668
Fastighetsskatt	-66 160	-66 160
Övriga driftskostnader	-19 269	-14 133
	-640 665	-639 350
Specifikation till periodiskt underhåll		
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Övriga förvaltningskostnader	-45 000	-30 000
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-4 260
Konsulter	-52 799	-97 282
	-97 799	-131 542
Not 5 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-463 368	-463 368
	-463 368	-463 368

	2023-12-31	2022-12-31
Not 6 BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	46 336 825	0
Årets investering byggnader	0	46 336 825
Ingående anskaffningsvärde mark	17 642 175	17 642 175
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 979 000	63 979 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-3 013 158	-2 549 790
Årets avskrivningar byggnader	-463 368	-463 368
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 476 526	-3 013 158
Utgående redovisat värde	60 502 474	60 965 842
Redovisade värden byggnader	42 860 299	43 323 667
Redovisade värden mark	17 642 175	17 642 175
Fastighetsbeteckning:		
Vänerborg Näckrosen 1		
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad
Bostäder hyreshus	2016	25 000 000
Lokaler		5 800 000
		30 800 000
		5 080 000
		35 880 000
		35 880 000
Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	28 000 000	28 000 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	28 000 000	28 000 000
Not 7 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR		
Årets Investering	47 700	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	47 700	0
Gäller kostnader för tomtindelning och bildande av 3D fastighet		
Not 8 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR		
Fordringar kapitaltillskott	1 786 933	0
	1 786 933	0
Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR		
Avräkning HSB	170 116	0
Skattekonto	14 422	8
Övrig skattefordran	12 844	0
	197 382	8
Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 084	13 313
	16 084	13 313
Not 11 KASSA OCH BANK		
Nordea	56 310	135 525
	56 310	135 525

2023-12-31

2022-12-31

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	5,57%	2024-03-15	1 805 356	73 688
Nordea Hypotek AB	5,56%	2024-01-15	5 072 786	0
Nordea Hypotek AB	5,56%	2024-01-15	9 950 000	100 000
			16 828 142	173 688

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 0

Nästa års amortering av långfristig skuld 0

Lån som ska konverteras inom ett år 16 828 142

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **16 828 142**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 5,56%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 694 752

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 15 959 702

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	0	2 506
Övriga kortfristiga skulder	553 846	0
	553 846	2 506

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	41 829	46 499
Förutbetalda årsavgifter och hyror	94 721	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	137 759	252 310
	274 309	298 809

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Björn Axelsson

Christian Wennberg

Eric Michélsen

Hans Martinsson

Suzanne Fjugstad

Marlene Fransson

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

Revisor vald av föreningsstämman
Ulla-Carin Näs

Revisor vald av föreningsstämman
Gunnar Näs

REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Undertecknade, som av föreningen utsetts att granska räkenskaper och förvaltning för ovan angiven verksamhetsperiod, får efter fullgjort uppdrag avge följande revisionsberättelse.

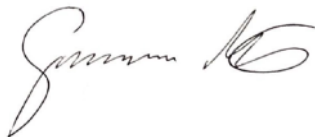
Vi har granskat föreningens räkenskaper som lämnar upplysning om föreningens ekonomi och förvaltning. Räkenskaperna är förda med ordning och noggrannhet. Inkomster och utgifter under den ovan angivna perioden samt föreningens ställning till ovan angivna period framgår av utdrag av räkenskaperna.

Då det under revisionen inte framkommit anledning att anmärkning, tillstyrker vi att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för den ovan angivna perioden

Vänersborg 2024-05-02



Ulla-Carin Näs



Gunnar Näs

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Edsgatan Park signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CHRISTIAN WENNBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 21:11:04



HANS MARTINSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 13:25:19



BJÖRN AXELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 18:59:17



ERIC MICHÉLSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 19:09:24



MARLENE FRANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 16:35:38



SUZANNE FJUGSTAD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 13:00:38



GUNNAR NÄS

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 20:50:09



ULLA-CARIN NÄS

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 20:41:27



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Edsgatan Park signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GUNNAR NÄS

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 20:47:59



ULLA-CARIN NÄS

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 20:40:25



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämmans om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.