

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Roslagsstugorna

Org.nr. 769633-4239

Räkenskapsåret

2023-01-01 — 2023-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter av årsredovisning	11

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Roslagsstugorna avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor (SEK), om inte något annat anges.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har pga upplåtelsen. Bolaget har sitt säte i Hallstavik, Norrtälje Kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året ny styrelse från 2023-05-14

- Rolf Lindström, ordförande
- Mikaela Wallin, kassör
- Britta von Schoultz, sekreterare
- Lennart Hedin, ledamot
- Internrevisor i föreningen, Gunilla Andersson

Styrelsen hade 9 styrelsemöten under året. Av dem var 5 ordinarie möten och 4 extra möten. Styrelsen har inte hanterat några överlåtelser under året. Vid slutet av året fanns 18 medlemmar i föreningen.

Föreningen utgör ett privat fastighetsföretag enligt skattelagen och fastigheten är försäkrad till fullvärde hos länsförsäkringar. Bokslut och bokföring har utförts av B.R.A Ekonomi Roslagen.

Föreningen innehar fastighetens mark med äganderätt och ingår i tre gemensamhetsanläggningar med benämningen GA5, GA6 och GA7.

GA5 avser väg med körbana och trumma och tas omhand av Bergbygårds vägsamfällighetsförening. GA6 avser vattenledningsnät med tillhörande anordningar och GA7 avloppsanläggningen med tillhörande anordning som krävs för anläggningens funktion. GA6 och GA7 tas omhand av Bergbygårds samfällighetsförening. Lennart Hedin som är ledamot i styrelsen företräder föreningen i samfällighetsföreningarna.

Underhållsplan finns och sträcker sig fram till och med 2024.

2022

- Fasadrenovering av 3 stugor görs med ommålning och byte av panel, stugknutar och vindskor där det behövs.
- Vattenskada i badrum i en av stugorna åtgärdas
- Trasig gatlykta åtgärdas

2023

- Fasadrenovering genomfört för ytterligare 4 stugor enligt plan
- Stockar längs med gräsplan och parkering anläggs
- Glödlampor byts ut i all utomhusbelysning
- Nytt avloppsreningsverk färdigställt och i drift

2024

- Fasadrenovering av resterande fem stugor kommer att göras under våren

2025

- Ny besiktning kommer att göras i enlighet med vad som sägs i föreningens stadgar och ny plan för kommande år kommer att tas fram.

Frågor av väsentlig betydelse under året

Året har präglats av krig i omvärlden där kriget i Ukraina nu är inne på sitt tredje år. Kostnadstrycket och inflationen har stigit snabbt under 2023 och spridit sig till alla branscher i samhället. Riksbanken har svarat med flera räntehöjningar och Sverige har gått in i en lågkonjunktur. Det ökade kostnadstrycket har även haft påverkan på oss och vår förening. Den planerade fasadrenoveringen blev dyrare än väntat liksom avfallshantering, snöröjning och gräsklippning under året. Riksbanken höjda ränta spiller också över på kostnaderna av förenings lån som därmed också har ökat.

Under sommaren beslutade styrelsen om att ta upp ytterligare ett lån på 400 000 kronor för att möta de ökade kostnaderna men också för att ha en buffert vid oförutsedda utgifter. Under december beslutade också styrelsen om en höjd medlemsavgift på 500 kronor/månad också som ett sätt att möta ökade kostnader där det nya avloppsreningsverket är en stor del samt att bygga en reserv för att nu och på sikt bygga en kassa som klarar löpande underhåll och renoveringar. Ytterligare fyra stugor har fasadrenoverats under året så som målning samt utbyte av murkna panelbrädor och stugknutar. Vindskivor har också bytts ut där det behövts. Renoveringen ligger i linje med planen för året.

Under slutet av 2023 sattes också det nya avloppsreningsverket i bruk vilket har fungerat bra. Vår förening är en av tio fastighetsägare i området som är anslutna till avloppet. En gemensam städdag har också genomförts under året. Föreningsstämma hölls i maj där det beslutades om en större revidering av föreningens stadgar i syfte att bättre motsvara de nu gällande lagkraven men också för att åstadkomma en ökad tydlighet mellan vad som är föreningens ansvar och vad som utgör medlemmens ansvar.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	294 300	233 086	176 738	90 006
Resultat efter finansiella poster	-167 193	-166 028	-64 828	-4 757
Balansomslutning	11 487 010	11 229 915	11 176 260	11 204 525
Soliditet (%)	79,40	82,71	83,00	83,00
Skuldsättning per kvm tillika upplåten med bostadsrätt	4 263	3 488	3 488	3 488
Sparande per kvm	193	105	23	52
Räntekänslighet (%)	6	8	10	20
Energikostnad per kvm *	25	1	29	0
Årsavgiften per kvm upplåten med bostadsrätt	570	452	343	174
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelsekostnader (%)	100	100	100	100

Kommentar flerårsöversikt

* Energikostnad per kvm: Värme och El ingår ej i beräkningen. Direktel debiteras separat per stuga från extern part.

Nyckeltalen är beräknade utifrån en total uthyrningsarea på 516 kvm

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet: Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Skuldsättning per kvm: Totala låneskulden dividerad med totalyta

Sparande per kvm: Justerat resultat (årets resultat+årets avskrivningar+årets utrangeringar+kostnadsfört planerat underhåll+väsentliga kostnader som inte är en del av normala verksamheten+väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerad med totalyta.

Räntekänslighet: Totala låneskulden dividerad med den totala intäkten från bostadsrätt.

Energikostnad per kvm: Energikostnad (värme+el+vatten) dividerad med totalyta

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt: Den totala intäkten dividerad med yta upplåten med bostadsrätt

Årsavgiternas andel i procent av toalata rörelseintäkter: Årsavgiften dividerad med samtliga intäkter såsom årsavgift, eventuella bidrag, försäkringsersättningar mm

Förändringar i eget kapital (EK)

	Not	Medlemsinsats	Reservfond	Balanserat Resultat	Årets resultat	Summa fritt EK
Belopp vid årets ingång		9 524 000	52 847	-122 432	-166 028	-288 460
Resultatdisposition enl. beslut av årsstämma		0	0	-166 028	166 028	0
Avsättning till reservfond		0	21 903	-21 903	0	-21 903
Årets resultat		0	0	0	-167 193	-167 193
Belopp vid årets utgång		9 524 000	74 750	-310 363	-167 193	-477 555

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-310 363
Årets resultat	-167 193
Summa	-477 555
Balanseras i ny räkning	-477 555
Summa	-477 555

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		294 300	233 086
Förändringar av lager av produkter i arbete, färdiga varor och pågående arbeten för annans räkning		-67 238	0
Aktiverat arbete för egen räkning		67 238	0
Övriga rörelseintäkter	2	56 774	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		351 074	233 086
Rörelsekostnader			
Råvaror och förnödenheter		-264 341	-168 801
Övriga externa kostnader		-90 032	-110 931
Personalkostnader	3	0	-3 996
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-76 854	-76 854
Summa rörelsekostnader		-431 226	-360 582
Rörelseresultat		-80 153	-127 496
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		135	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-87 175	-38 532
Summa finansiella poster		-87 040	-38 532
Resultat efter finansiella poster		-167 193	-166 028
Resultat före skatt		-167 193	-166 028
Årets resultat		-167 193	-166 028

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<i>Tillgångar</i>			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	10 881 415	11 042 317
Summa materiella anläggningstillgångar		10 881 415	11 042 317
Summa anläggningstillgångar		10 881 415	11 042 317
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		5 000	4 000
Övriga fordringar		43 247	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		8 928	8 171
Summa kortfristiga fordringar		57 175	12 171
Kassa och bank			
Kassa och bank		548 420	175 427
Summa kassa och bank		548 420	175 427
Summa omsättningstillgångar		605 595	187 598
Summa tillgångar		11 487 010	11 229 915

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<i>Eget kapital och skulder</i>			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Eget kapital		9 524 000	9 524 000
Reservfond		74 750	52 847
Summa bundet eget kapital		9 598 750	9 576 847
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-310 363	-122 432
Årets resultat		-167 193	-166 028
Summa fritt eget kapital		-477 555	-288 460
Summa eget kapital		9 121 195	9 288 387
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	2 200 000	1 800 000
Summa långfristiga skulder		2 200 000	1 800 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		15 905	15 321
Skatteskulder		86 220	86 220
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		63 690	39 987
Summa kortfristiga skulder		165 815	141 528
Summa eget kapital och skulder		11 487 010	11 229 915

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital			
Rörelseresultat		-80 153	-127 496
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Aktiverat arbete för egen räkning (material, omkostnader och personal)			
Avskrivningar		76 854	76 854
Erhållen ränta m.m.		135	0
Erlagd ränta		-87 175	-38 532
Betald inkomstskatt		0	43 110
Summa Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-90 376	-46 064
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-1 000	-800
Minskning(+)/ökning(-) av kortfristiga fordringar		-44 004	-8 171
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		584	-19 135
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		23 703	15 708
Summa kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		-20 717	-12 398
Summa kassaflöde från den löpande verksamheten		-111 055	-58 462
Investeringsverksamheten			
Förvärv av balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten		84 048	-84 048
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten		84 048	-84 048
Finansieringsverksamheten			
Upptagna långfristiga lån		400 000	0
Medlemsinsatser		0	180 000
Summa kassaflöde från finansieringsverksamheten		400 000	180 000
Totalt kassaflöde från ovanstående 3 delar		372 993	37 490
Förändring av likvida medel			
Likvida medel vid periodens början		175 427	137 937
Förändring av likvida medel enligt bokföringen (Kassaflödet)		372 993	37 490
Likvida medel vid periodens slut		548 420	175 427

Noter

1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

Typ av tillgång	Procent	Antal år
Byggnader	1	100

2 Övriga rörelseintäkter

Intäktslag	Belopp
Övriga rörelseintäkter	0
Hyses- och arrandentäkter	0
Provisionsintäkter, licensintäkter och royalties	0
Återvunna, tidigare avskrivna kundfordringar	0
Valutakursvinster på fordringar och skulder av rörelsekaraktär	0
Erhållna offentliga bidrag	0
Övriga ersättningar, bidrag och intäkter	56 774
	2023-12-31
Summa	56 774

3 Medelantal anställda

Bolaget har ej haft några anställda under verksamhetsåret.

Noter till balansräkning

4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 144 000	11 144 000
Inköp	0	0
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Utgående anskaffningsvärden	11 144 000	11 144 000
Ingående avskrivningar	-185 731	-108 877
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-76 854	-76 854
Utgående avskrivningar	-262 585	-185 731
Ingående nedskrivningar	0	0
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets nedskrivningar	0	0
Redovisat värde	10 881 415	10 958 269

5 Skulder som avser flera poster

Allmänt

Företagets banklån/skuld om yyy kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

Långfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
Obligationslån	0	0
Skulder till kreditinstitut	2 200 000	1 800 000
Skulder till koncernföretag	0	0
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag	0	0
Skulder till övriga företag som det finns ett ägarintresse i	0	0
Övriga skulder	0	0
Kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
Skulder till kreditinstitut	0	0
Skulder till koncernföretag	0	0
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag	0	0
Skulder till övriga företag som det finns ett ägarintresse i	0	0
	2023-12-31	2022-12-31
Summa	2 200 000	1 800 000

Underskrifter av årsredovisning

Ort
Hallstavik

Rolf Lindström
Datum som framgår av elektroniska underskrifter.
Styrelseordförande

Lennart Hedin
Datum som framgår av elektroniska underskrifter.
Styrelseledamot

Mikaela Wallin
Datum som framgår av elektroniska underskrifter.
Styrelseledamot

Britta von Schoultz
Datum som framgår av elektroniska underskrifter.
Styrelseledamot

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 11 pages before this page

Dokumentet inneholder 11 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 11 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 11 sider før denne side

Detta dokument inneholder 11 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende