

Årsredovisning för

Brf astern

722000-0322

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Tilläggsupplysningar	8
Upplýsningar till resultaträkning	9
Upplýsningar till balansräkning	10-11
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf astern, 722000-0322 får härmed avge årsredovisning för 2023

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen räknas som en äkta förening och har sitt säte i Linköping.

Bostadsrättsföreningen

Bostadsrättsföreningen bildades 1942 och består av fem fastigheter, Astern 2, Astern 3, Aprikosen 7, Aprikosen 8 och Aprikosen 10. Föreningens hus omfattar 66 bostäder med en sammanlagd yta av 3 671 m² samt 49 bilplatser.

Den ekonomiska förvaltningen har under året, enligt förvaltningsavtal, handhåfts av FF-Fastighetsservice AB.

Vid årets utgång var medlemsantalet 112 stycken fördelade på 66 stycken lägenheter. Fastigheten är försäkrad till fullvärde hos Länsförsäkringar .

Styrelsesammansättning

Ordförande

Katariina Matthiessen

Ordinarie ledamöter

Anders Trosell

Rikard Rönnels

Tom Storkull

Magnus Matthiessen

Suppleanter

Nils Erik Svängård

Max Robertsson

Mats Walén

Revisor

Håkan Lindahl

Elias Brinkby

Valberedning

Robert Cranston

Mikael Peolsson

Firmateckning

Firman tecknas förutom av styrelsen i dess helhet av styrelsens ledamöter två i förening.

Sammanträden

Under bokföringsåret har 11 stycken sammanträden hållits. Den ordinarie föreningsstämman hölls 29 maj 2023

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Omläggning av del av föreningens lån, vilket inneburit högre räntekostnader på grund av inflationen.
Inrättande av reservtvättstuga på Vallgatan.

Uppsättning av fjorton laddstolpar för elbil på parkeringen mellan Ullevigatan och Linggatan.
Översyn av tak och hängrännor där vi beställt åtgärd gällande rengöring och förebyggande mossbekämpning. Var planerat i november men entreprenören sköt upp till efter vintern.
Fortsatt planering av ny ventilationslösning i samtliga hus.

Teknikbyggarna i Linköping har åtgärdat brister i utfört arbete. Den faktura på 426 000 kr som vi tidigare bestridit har under året därför blivit betald.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	2 133 065	2 062 891	2 050 144	2 004 035
Resultat efter finansiella poster	-177 624	-267 282	371 525	262 686
Soliditet, %	10,3	11,7	9	6
Fritt eget kapital	738 563	736 262	1 114 744	743 219
Taxeringsvärde	62 800 000	62 800 000	55 600 000	55 600 000
- varav byggnader	36 000 000	36 000 000	26 800 000	28 800 000
Årsavgift per kvm	525	506	497	486
Lån per kvm	2 681	2 679	2 718	2 910
(skuld/taxeringsvärde) %	16	16	18	19
Avskrivning / kvm	70	68	68	68
Energi per kvm	176	197	161	152
Sparande per kvm	22	5	170	140
Räntekänslighet	5,11%	5,30%	5,46%	5,98%

Not Eget kapital

	Grundavgifter/ Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	125 400	476 096	1 003 544	-267 282
Resultat disp enligt stämmobeslut			-267 282	267 282
Fonddispoenl årsstämmobeslut		111 200	-111 200	
Årets resultat				-177 624
Belopp vid årets slut	125 400	587 296	625 062	-177 624

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	625 062
årets resultat	-177 623
Totalt	447 439
disponeras för	
reservera till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	111 200
balanseras i ny räkning	336 239
Summa	447 439

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

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>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	1	2 133 065	2 062 891
Övriga rörelseintäkter		5 854	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		2 138 919	2 062 891
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 229 031	-1 670 081
Övriga externa kostnader		-571 694	-163 857
Personalkostnader	3	-110 026	-152 540
Avskrivningar		-256 731	-250 741
Summa rörelsekostnader		-2 167 482	-2 237 219
Rörelseresultat		-28 563	-174 328
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 050	501
Räntekostnader och liknande resultatposter		-156 111	-93 455
Summa finansiella poster		-149 061	-92 954
Resultat efter finansiella poster		-177 624	-267 282
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-177 624	-267 282
Skatter			
Årets resultat		-177 624	-267 282

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	9 920 073	10 170 813
Inventarier, verktyg och installationer	5	418 635	0
Summa materiella anläggningstillgångar		10 338 708	10 170 813
Summa anläggningstillgångar		10 338 708	10 170 813
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		10 730	10 908
Övriga fordringar		175	207
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		79 684	105 612
Summa kortfristiga fordringar		90 589	116 727
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		834 079	1 348 995
Summa kassa och bank		834 079	1 348 995
Summa omsättningstillgångar		924 668	1 465 722
SUMMA TILLGÅNGAR		11 263 376	11 636 535

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		125 400	125 400
Fond för yttre underhåll		587 296	476 096
Summa bundet eget kapital		712 696	601 496
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		625 062	1 003 544
Årets resultat		-177 624	-267 282
Summa fritt eget kapital		447 438	736 262
Summa eget kapital		1 160 134	1 337 758
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	3 956 250	4 081 500
Summa långfristiga skulder		3 956 250	4 081 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	5 887 250	5 754 000
Leverantörsskulder		129 791	170 423
Skatteskulder		3 508	9 338
Övriga skulder		0	42 948
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	126 443	240 568
Summa kortfristiga skulder		6 146 992	6 217 277
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 263 376	11 636 535

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-177 623	-267 281
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	256 731	250 741
	<u>79 108</u>	<u>-16 540</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	79 108	-16 540
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	26 138	-111 573
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-203 537	308 350
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-98 291	180 237
Investeringsverksamheten		
Avyttring av immateriella anläggningstillgångar	-424 626	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-424 626	
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	215 000	
Amortering av låneskulder	-207 000	-207 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	8 000	-207 000
Årets kassaflöde	-514 917	-26 763
Likvida medel vid årets början	1 348 995	1 375 758
Likvida medel vid årets slut	834 078	1 348 995

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Laddstolpar	20

Nyckeltalsdefinition

Soliditet (%); Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Balansomslutning; Totala tillgångar

Årsavgift per kvm; Summan av årsavgifter i förhållande till total bostadsarea i kvadratmeter

Lån per kvm; Summan av skulder till kreditinstitut i förhållande till total bostadsarea i kvadratmeter

Elkostnad per kvm; Summan av elkostnad i förhållande till total bostadsarea i kvadratmeter

Sparande per kvm; Summan av årets resultat +avskrivningar +utrangeringar +kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är normal -väsentliga intäkter som inte är normala och dividera summan med antalet kvadratmeter boyta i föreningen så får du fram sparandet per kvadratmeter boyta.

Räntekänslighet %; Summan av att låneskulden divideras med årsavgiftern

Not 1 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Hysesintäkter p-plats & garage	152 534	173 274
Årsavgifger bostäder	1 925 515	1 856 664
Årsavgift lokal	0	14 435
Övriga intäkter	0	18 518
Hyra övriga objekt	53 176	0
Öresavrungning	40	0
Summa	2 131 265	2 062 891

Not 2 Driftskostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsskötsel	-1	73 716
Städning	75 516	78 328
Serviceavtal	22 150	2 100
Reparation & Underhåll	61 182	436 431
EI	93 464	135 639
Värme	399 844	433 946
Vatten	153 162	154 456
Sophantering	79 365	70 142
Övriga driftskostnader	1 000	61
Försäkringspremie	87 509	18 690
Kabel-TV	145 362	160 002
Fastighetsavgift	98 735	106 570
Summa	1 217 288	1 670 081

Not 3 Anställda och personalkostnader

Arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	84 800	71 100
Löner		45 914
Summa	84 800	117 014
Sociala kostnader	25 226	35 526
Summa	110 026	152 540

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	14 841 642	14 841 642
	14 841 642	14 841 642
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 670 829	-4 420 088
-Årets avskrivning enligt plan	-250 740	-250 741
	-4 921 569	-4 670 829
Redovisat värde vid årets slut	9 920 073	10 170 813

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	0	0
-Nyanskaffningar	424 626	
	424 626	0
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	0	0
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-5 991	
	-5 991	0
Redovisat värde vid årets slut	418 635	0

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>löptid</i>	<i>ränta</i>	2023-12-31	2022-12-31
SEB 455	2025-06-28	0,81%	3 956 250	4 081 500
SEB 501	2024-10-28	4,67%	4 414 000	4 414 000
SEB 280	2024-11-28	4,67%	1 258 250	1 340 000
SEB 744	2024-11-28	4,67%	215 000	0
			9 843 500	9 835 500
Årlig Amortering			207 000	
Kortfristig del av långfristig skuld			5 805 500	-5 754 000
Lån som förfaller senare en ett år			3 831 000	
			9 843 500	-5 754 000

Not 7 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	11 218 000	11 218 000
Summa ställda säkerheter	11 218 000	11 218 000

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna utgiftsräntor	40 350	
Förutbetalda avgifter/Tillgodo		131 087
Tillgodo		10 094
Upplupna kostnader	86 092	99 387
	126 442	240 568

Underskrifter

Linköping, datum enligt digital signering

Katariina Matthiessen
Styrelseordförande

Anders Trosell

Rikard Rönnels

Tom Storkull

Magnus Matthiessen

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Håkan Lindahl
Godkänd reviso