

Styrelsen för
Bostadsrättsföreningen Esplanaden
Org nr 772000-0202

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	3
Kassaflödesanalys	4
Noter	5
Underskrifter	7

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen, som har sitt säte i Arvika, är ett privatbostadsföretag som äger fastigheten Arvika Lägre 1 med totalt 25 lägenheter. Bostadsytan uppgår till 1377 kvm. Fastighetens mark innehas med äganderätt.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordförande	Jonas Brever	2 år	omval
Sekreterare	Urban Persson	1 år	ersättare
Kassör	Kerstin Israelsson	1 år	ersättare
Ledamot	Mattias Syversson	2 år	omval
Ersättare	Fredrik Nyman	1 år	
	Märta Dahlgren	1 år	
Kontaktpersoner	Kerstin Israelsson		

Lekmannas revisor Siv Johnsrud

Revisor Sven-Inge Eriksson

Valberedning Styrelsen och boende får hjälpas åt.

Väsentliga händelser under året

Under året har 6 styrelsemöten hållits.

Det gjordes en ny konstituering av styrelsen den 4 juli 2023, där gjordes det fyllnadsval för kassör, sekreterare och ersättare.

Medlemsinformation

Följande lägenhet har bytt ägare:

Aktuell ägare	Lgh nr
Lena Dahlström och Conny Andersson	5
Johan Björkholts	13
Vivi-Anne Cederblad och Carl-Göran Cederblad	19

Tre ägare hyr ut i andrahand, lägenhet nr 2 Sandvall-Andresén till Lea Bernhus. lägenhet nr 4 Marie-Louise Andersson till Christoffer Winberg. Lägenhet 8 David Classon till Joel Östlund. Per den 31/12 var alla 13 carport-platser och 3 av 4 parkeringsplatser uthyrda.

Reparationer och underhåll

Stavnäs Tak & Bygg har hand om vår fastighetsskötsel.

För in och utkörning i de nedersta carportplatserna har vi berett större plats på gården. Det är även lagat och förstärkt med stenar mot grannfastigheten samt satt upp ett litet staket. BRA låsteknik har haft genomgång av alla lägenhetsdörrars lås.

Flerårsöversikt

Belopp i kkr	2023	2022	2021	2020
Årsavgifter, tkr	965	910	897	899
Årsavgifter som andel av totala rörelseintäkter, %	95			
Resultat efter finansiella poster	-110	-294	31	27
Soliditet, %	22	27	28	28
Årsavgift per kvadratmeter, kr	701			
Skuldsättning per kvadratmeter, kr	3 774			
Sparande per kvadratmeter, kr	137			
Räntekänslighet, %	5,4			
Energikostnad per kvadratmeter, kr	230			

Förändringar i eget kapital

Belopp i kr	Medlems insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	124 700	216 480	1 594 775	-294 063	1 641 892
Resultatdisposition enligt föreningsstämman					
Reservering fond för yttre underhåll		44 215	-44 215		-
Balanseras i ny räkning			-294 063	294 063	-
Årets resultat				-109 783	-109 783
Belopp vid årets utgång	124 700	260 695	1 256 497	-109 783	1 532 109

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 1 146 714 disponeras enligt följande:

Avsättes till fond för yttre underhåll

44 215

Balanseras i ny räkning

1 102 499

Summa

1 146 714

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Årsavgifter		965 054	910 468
Parkering		38 400	38 400
Elstöd		7 216	—
Övriga förvaltningsintäkter		100	—
Summa rörelseintäkter		1 010 770	948 868
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-564 834	-794 076
Personalkostnader	1	-79 860	-77 640
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-253 564	-240 673
Summa rörelsekostnader		-898 258	-1 112 389
Rörelseresultat		112 512	-163 521
Finansiella poster			
Ränteintäkter		36	—
Räntekostnader		-222 331	-130 542
Summa finansiella poster		-222 295	-130 542
Resultat efter finansiella poster		-109 783	-294 063
Årets resultat		-109 783	-294 063

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	5 957 245	5 648 309
Summa materiella anläggningstillgångar		5 957 245	5 648 309
Summa anläggningstillgångar		5 957 245	5 648 309
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		1 893	2 909
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	11 718	11 075
Summa kortfristiga fordringar		13 611	13 984
Kassa och bank		913 896	470 556
Summa kassa och bank		913 896	470 556
Summa omsättningstillgångar		927 507	484 540
SUMMA TILLGÅNGAR		6 884 752	6 132 849

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		124 700	124 700
Fond för yttre underhåll		260 695	216 480
Summa bundet eget kapital		385 395	341 180
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 256 497	1 594 775
Årets resultat		-109 783	-294 063
Summa fritt eget kapital		1 146 714	1 300 712
Summa eget kapital		1 532 109	1 641 892
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	5	5 059 375	4 187 500
Summa långfristiga skulder		5 059 375	4 187 500
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån	5	137 500	125 000
Leverantörsskulder		—	3 601
Skatteskulder		2 241	976
Övriga korta skulder		12 439	6 359
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	141 088	167 521
Summa kortfristiga skulder		293 268	303 457
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 884 752	6 132 849

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	112 512	-163 521
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	253 564	240 673
	366 076	77 152
Erhållen ränta	36	—
Erlagd ränta	-222 331	-130 542
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	143 781	-53 390
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	373	-12 541
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-22 689	-460 421
Kassaflöde från den löpande verksamheten	121 465	-526 352
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-562 500	—
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-562 500	—
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 012 500	—
Amortering av låneskulder	-128 125	-125 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	884 375	-125 000
Årets kassaflöde	443 340	-651 352
Likvida medel vid årets början	470 556	1 121 908
Likvida medel vid årets slut	913 896	470 556

Noter*Belopp i kr om inget annat anges***Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 om Årsredovisning i mindre företag, samt Bokföringsnämndens allmänna råd (BFAR 2023:1) om kompletterande uppgifter i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Fastigheter	40 år
Passersystem	20 år

Nyckeltalsdefinitioner

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.

Årsavgift per kvadratmeter

Totala årsavgifter dividerat med total upplåten yta med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvadratmeter

Totala räntebärande skulder dividerat med total yta i föreningen.

Sparande per kvadratmeter

Summan av årets resultat med tillägg för avskrivningar och kostnadsfört, planerat underhåll dividerat med total yta.

Räntekänslighet

I procent av räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad per kvadratmeter

Kostnad för uppvärmning, el och vatten dividerat med total yta i föreningen.

Noter till resultaträkningen

Not 1 Personalkostnader	2023	2022
Styrelsearvode	22 400	20 600
Övriga anställda	38 438	38 402
Summa	60 838	59 002
Sociala kostnader	19 022	18 638
Summa personalkostnader	79 860	77 640

Not 2 Fastighetskostnader	2023	2022
Fastighetsförsäkring	24 962	21 349
Fastighetsskatt	26 529	26 529
Kabel-TV	38 180	34 635
Administration	32 575	36 720
Entreprenörer	61 089	61 951
Underhåll och reparationer	26 830	277 935
Drift och förbrukning	6 555	4 745
Vatten	100 463	86 918
El	35 068	46 876
Uppvärmning	181 616	167 544
Sophantering	21 314	22 122
Larm	9 653	6 752
Summa fastighetskostnader	564 834	794 076

Noter till balansräkningen

Not 3 Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 275 300	9 275 300
Ny byggnation garageportar	562 500	—
Utgående anskaffningsvärden	9 837 800	9 275 300
Ingående avskrivningar	-3 626 991	-3 386 318
Årets avskrivningar	-253 564	-240 673
Utgående avskrivningar	-3 880 555	-3 626 991
Redovisat värde	5 957 245	5 648 309
Taxeringsvärden, byggnader	6 800 000	6 800 000
Taxeringsvärden, mark	2 043 000	2 043 000
	8 843 000	8 843 000

Not 4 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Tele 2	10 028	9 539
Verisure	1 690	1 536
	11 718	11 075

Not 5 Fastighetslån	2023-12-31	2022-12-31
Nästa års amortering (kortfristig skuld)	137 500	125 000
Amortering inom 1 år - 5 år (långfristig skuld)	550 000	500 000
Amortering efter 5 år (långfristig skuld)	4 509 375	3 687 500
Summa fastighetslån	5 196 875	4 312 500

<i>Långgivare per bokslutsdagen</i>	<i>Villkorsändringsdag</i>	<i>Skuldbelopp</i>	<i>Räntesats</i>
Westra Wermlands Sparbank	2028-03-16	1 846 875	4,39%
Westra Wermlands Sparbank	2027-09-01	1 675 000	4,39%
Westra Wermlands Sparbank	2025-09-01	1 675 000	4,39%
Avgår nästa års amortering		-137 500	
		5 059 375	

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Förskottsbetalda hyror	82 342	69 973
Upplupna kostnader	58 746	97 548
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	141 088	167 521

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter för fastighetslån:		
Fastighetsinteckningar	5 868 000	5 868 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Arvika den 14 / 5 2024



Jonas Brever



Mattias Syversson

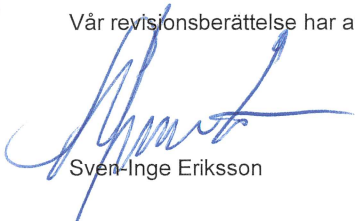


Kerstin Israelsson

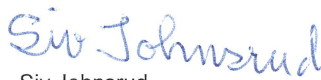


Urban Persson

Vår revisionsberättelse har avgivits den 21 / 4 2024



Sven-Inge Eriksson



Siv Johnsrud