

**Årsredovisning**  
**för**  
**Bostadsrättsföreningen Åsa Station**

769623-6442

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Åsa Station 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

Föreningen äger fastigheterna Åsa 4:149 och Åsa 4:61.  
Föreningen har ägare rätt till marken.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har haft st. styrelse/medlemsmöten under året.

Arvode har utgått till styrelsen och medhjälpare.

Avsättning till fond för yttre fastighetsunderhåll ska göras med 0,3 % av taxeringsvärdet.  
(tax värde 19 403 000 kr)

Föreningen är en åkat bostadsrättsförening. Föreningen är medlem i Åsa Samnfällighetsförening.  
Föreningen har sitt säte i Kungsbacka Kommun.

### Medlemsinformation

Föreningen har en förhållandevis hög belåningsgrad och har drabbats av de snabba räntehöjningarna då man suttit med rörliga lån. Historiskt har föreningen inte genomfört några avgiftshöjningar utan detta påbörjades 2021 i samband med nytt blod i styrelsen. Sedan dess har skuldkvoten arbetats ner från 15.1 till 12.3, med en avgiftshöjning på 10% för 2024. Planeringen är att fortsätta med kraftigare höjningar av avgiften under kommande år för att minska känsligheten mot ränterörligheten. Föreningen räknar med att räntesänkningar under 2024-2025 kommer att stärka likviditeten då vi inte står inför några övriga större underhållskostnader under dessa åren.

Styrelsen håller på att ta fram en strukturerad underhållsplan i ett webbaserat verktyg. Hittills har alla underhållspunkter och kommande behov hanteras som punkter på styrelse möten.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>      | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                   | 882         | 808         | 780         | 760         |
| Resultat efter finansiella poster | 745         | 617         | 692         | 607         |
| Soliditet (%)                     | 64          | 64          | 64          | 64          |
| Årsavgift per kvm upplåten med    | 787         | 0           | 0           | 0           |

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>                            | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|---------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| bostadsrätt (kr/kvm)                                    |             |             |             |             |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm)                          | 11          | 0           | 0           | 0           |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 12          | 0           | 0           | 0           |
| Sparande per kvm (kr/kvm)                               | 904         | 0           | 0           | 0           |
| Räntekänslighet (%)                                     | 0           | 0           | 0           | 0           |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm)                          | 162         | 0           | 0           | 0           |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter      | 93          | 0           | 0           | 0           |

### Förändringar i eget kapital

|                                | <b>Medlems-<br/>insatser</b> | <b>Fond för yttre<br/>underhåll</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b>     |
|--------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång        | 22 376 500                   | 171 186                             | -1 098 533                     | -190 907                  | 21 258 246        |
| Avsättning yttrefond           |                              | 58 209                              | -249 116                       |                           | -190 907          |
| Årets resultat                 |                              |                                     |                                | -136 630                  | -136 630          |
| <b>Belopp vid årets utgång</b> | <b>22 376 500</b>            | <b>229 395</b>                      | <b>-1 347 649</b>              | <b>-327 537</b>           | <b>20 930 709</b> |

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                  |                   |
|------------------|-------------------|
| ansamlad förlust | -1 347 650        |
| årets förlust    | -136 630          |
|                  | <b>-1 484 280</b> |

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| behandlas så att                     |                   |
| reservering fond för yttre underhåll | 58 209            |
| i ny räkning överföres               | -1 542 489        |
|                                      | <b>-1 484 280</b> |

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

### Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning

1

1

0

Övriga rörelseintäkter

898 569

809 198

**Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.**

**898 570**

**809 198**

### Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader

-233 130

-582 495

Personalkostnader

-26 284

-37 305

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella  
anläggningstillgångar

-200 638

-206 932

**Summa rörelsekostnader**

**-460 052**

**-826 732**

**Rörelseresultat**

**438 518**

**-17 534**

### Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

433

314

Räntekostnader och liknande resultatposter

-575 581

-173 687

**Summa finansiella poster**

**-575 148**

**-173 373**

**Resultat efter finansiella poster**

**-136 630**

**-190 907**

**Resultat före skatt**

**-136 630**

**-190 907**

**Årets resultat**

**-136 630**

**-190 907**

| <b>Balansräkning</b>                           | <b>Not</b> | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i> |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | 2          | 32 515 205        | 32 682 623        |
| Inventarier, verktyg och installationer        | 3          | 115 196           | 100 737           |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |            | <b>32 630 401</b> | <b>32 783 360</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |            | <b>32 630 401</b> | <b>32 783 360</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>          |            |                   |                   |
| Övriga fordringar                              |            | 11 714            | 7 258             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   |            | 35 325            | 20 565            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |            | <b>47 039</b>     | <b>27 823</b>     |
| <i><b>Kassa och bank</b></i>                   |            |                   |                   |
| Kassa och bank                                 |            | 163 172           | 284 102           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |            | <b>163 172</b>    | <b>284 102</b>    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |            | <b>210 211</b>    | <b>311 925</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |            | <b>32 840 612</b> | <b>33 095 285</b> |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|----------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <i><b>Bundet eget kapital</b></i>            |            |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |            | 17 027 500        | 17 027 500        |
| Förlagsinsatser                              |            | 5 349 000         | 5 349 000         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>22 376 500</b> | <b>22 376 500</b> |
| <i><b>Fritt eget kapital</b></i>             |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | -1 347 650        | -1 098 533        |
| Årets resultat                               |            | -136 630          | -190 907          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>-1 484 280</b> | <b>-1 289 440</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>20 892 220</b> | <b>21 087 060</b> |
| <b>Avsättningar</b>                          |            |                   |                   |
| Övriga avsättningar                          |            | 229 395           | 171 186           |
| <b>Summa avsättningar</b>                    |            | <b>229 395</b>    | <b>171 186</b>    |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  | 4          |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           |            | 11 560 000        | 11 680 000        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>11 560 000</b> | <b>11 680 000</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  | 4          |                   |                   |
| Leverantörsskulder                           |            | 36 601            | 33 290            |
| Skatteskulder                                |            | 22 246            | 21 266            |
| Övriga skulder                               |            | 1 044             | 0                 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 99 106            | 102 483           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>158 997</b>    | <b>157 039</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>32 840 612</b> | <b>33 095 285</b> |

## Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01  
-2023-12-31

2022-01-01  
-2022-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-136 630

-190 907

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

200 638

206 932

Betald skatt

260

20 171

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före  
förändring av rörelsekapital**

**64 268**

**36 196**

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-19 476

-7 916

Förändring av leverantörsskulder

3 311

-6 463

Förändring av kortfristiga skulder

-1 354

-13 572

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**46 749**

**8 245**

### Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-47 679

0

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**

**-47 679**

**0**

### Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

-120 000

-120 000

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**-120 000**

**-120 000**

**Årets kassaflöde**

**-120 930**

**-111 755**

### Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

284 102

395 858

**Likvida medel vid årets slut**

**163 172**

**284 103**

## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

|                                         |      |
|-----------------------------------------|------|
| Byggnader                               | 200  |
| Inventarier, verktyg och installationer | 5-10 |

#### Nyckeltalsdefinitioner

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.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter



Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

**Not Ställda säkerheter**

|                      | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 16 676 000        | 16 676 000        |
|                      | <b>16 676 000</b> | <b>16 676 000</b> |

**Not 1 Nettoomsättning**

I föreningens årsavgifter ingår. värme (elförbrukning värmepump) vatten.

**Not 2 Byggnader och mark**

|                                                 | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 33 483 635        | 33 483 635        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>33 483 635</b> | <b>33 483 635</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -2 043 877        | -1 876 459        |
| Årets avskrivningar                             | -167 418          | -167 418          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-2 211 295</b> | <b>-2 043 877</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>31 272 340</b> | <b>31 439 758</b> |

**Not 3 Inventarier, verktyg och installationer**

|                                                 | 2023-12-31      | 2022-12-31      |
|-------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 439 715         | 392 036         |
| Inköp                                           |                 | 47 679          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>439 715</b>  | <b>439 715</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -291 696        | -251 785        |
| Årets avskrivningar                             | -33 220         | -39 911         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-324 916</b> | <b>-291 696</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>114 799</b>  | <b>148 019</b>  |

**Not 4 Skulder som avser flera poster**

Företagets banklån om X kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

| 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------|------------|
|------------|------------|

**Långfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

11 440 000

**11 440 000**

11 560 000

**11 560 000**

**Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

120 000

**120 000**

120 000

**120 000**

Åsa 2024-05-14



Ola Malm  
Ordförande

~~Alice Weibull~~ Sven-Åke Höfvenholm



Linda Borg



## Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats

11 / 7 2024



Mats Johansson  
Revisor