

Årsredovisning för
Bostadsrättsförening Harvestads Trädgårdar
769622-1451

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6-7
Tilläggsupplysningar	7
Upplysningar till resultaträkning	7-8
Upplysningar till balansräkning	8-10
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening Harvestads Trädgårdar, 769622-1451 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. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenheten eller lokalen. Föreningen räknas som en äkta förening och har sitt säte i Linköping.

Verksamheten

Den ekonomiska förvaltningen har under 2023, enligt förvaltningsavtal, handhåfts av FF Fastighetsservice AB.

Fastighetsskötseln har under året skötts av SP Trädgårdsservice.

Fastigheten är försäkrad till fullvärde hos Länsförsäkringar Östgöta.

Styrelsesammansättning

Föreningens styrelse har sett ut enligt nedan efter stämman den 18 juni 2023.

Ordförande

Henrik Staflin

Ordinarie ledamöter

Daniel Dahlberg

Andreas Johansson

Amir Cano

Johanna Utterström

Thomas Nordman

Revisor

Helena Fälton Björkman, Advice Revision Växjö AB

Firmateckning

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

Sammanträden

Under bokföringsåret har 11 stycken sammanträden hållits. Ordinarie årsstämma hölls den 18 juni 2023.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Linköping Nässelbladet 4

Adress: Ivar Samuelssons gata

Byggår: 2015

Taxeringsvärde: 57 834 000 kronor varav byggnadsvärde 34 692 000 kronor

Lägenheter: 21

Total boyta: 2 310 m²

Antal medlemmar vid årets ingång: 38 stycken

Tillkommande medlemmar: 8 stycken

Avgående medlemmar: 7 stycken

Antal medlemmar vid årets utgång: 45 stycken fördelade på 21 stycken lägenheter

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året 2023 har varit ett normalt förvaltningsår utan några större väsentliga händelser. I början av 2023 löpte ett av föreningens två lån ut. På grund av det rådande världsläget blev låneräntan rejält mycket högre än tidigare vilket dock var något som styrelsen räknat med. Avgifterna har höjts något under året för att justera mot de höjda räntekostnaderna. Föreningen har även utfört underhållsarbete på soprum samt entrétag vid tre av föreningens lägenheter.

Flerårsöversikt

	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	1 350 658	1 272 009	1 259 748
Resultat efter finansiella poster	-222 826	23 224	28 087
Soliditet, %	64,6	64,7	64,1
Balansomslutning	67 129 130	67 462 282	67 980 581
Årsavgift per kvm	581	549	545
Lån per kvm	10 212	10 266	10 319
Elkostnad per kvm	15	10	2
Sparande per kvm	111		
Räntekänslighet %	17,58		

Eget kapital

	Grundavgifter/ Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	42 945 000	580 966	66 361	23 224
Resultat disp enligt stämmobeslut			23 224	-23 224
Fonddisp enl årsstämmobeslut		152 499	-152 499	
Årets resultat				-222 826
Belopp vid årets slut	42 945 000	733 465	-62 914	-222 826

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-62 914
Årets resultat	-222 826
Totalt	-285 740
Disponeras för	
Reservera till fond för yttre underhåll enligt stadgarna (Underhållsplan)	150 000
Balanseras i ny räkning	-435 740
Summa	-285 740

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

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll samt till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

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	1 350 658	1 272 009
Övriga rörelseintäkter		-	7 011
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 350 658	1 279 020
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-274 584	-236 552
Övriga externa kostnader		-111 414	-133 226
Personalkostnader	3	-63 475	-62 161
Avskrivningar		-479 861	-479 852
Summa rörelsekostnader		-929 334	-911 791
Rörelseresultat		421 324	367 229
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		34 527	8 721
Räntekostnader och liknande resultatposter		-678 677	-352 726
Summa finansiella poster		-644 150	-344 005
Resultat efter finansiella poster		-222 826	23 224
Resultat före skatt		-222 826	23 224
Årets resultat		-222 826	23 224

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	64 150 184	64 601 297
Inventarier, verktyg och installationer	5	229 985	258 733
Summa materiella anläggningstillgångar		64 380 169	64 860 030
Summa anläggningstillgångar		64 380 169	64 860 030
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		8	7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		60 319	56 206
Summa kortfristiga fordringar		60 327	56 213
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 688 634	2 546 039
Summa kassa och bank		2 688 634	2 546 039
Summa omsättningstillgångar		2 748 961	2 602 252
SUMMA TILLGÅNGAR		67 129 130	67 462 282

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		42 945 000	42 945 000
Fond yttre underhåll		733 465	580 966
Summa bundet eget kapital		43 678 465	43 525 966
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-62 914	66 361
Årets resultat		-222 826	23 224
Summa fritt eget kapital		-285 740	89 585
Summa eget kapital		43 392 725	43 615 551
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6,7	11 195 500	23 590 500
Summa långfristiga skulder		11 195 500	23 590 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6,7	12 395 000	123 000
Leverantörsskulder		10 344	14 818
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	135 561	118 413
Summa kortfristiga skulder		12 540 905	256 231
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		67 129 130	67 462 282

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	-222 826	23 224
Avskrivningar	479 861	479 852
	<u>257 035</u>	<u>503 076</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	257 035	503 076
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-4 114	-581
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	12 675	-418 523
Kassaflöde från den löpande verksamheten	265 596	83 972
Investeringsverksamheten		
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		
Bidrag Naturvårdsverket		128 530
Kassaflöde från investeringsverksamheten		128 530
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-123 000	-123 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-123 000	-123 000
Årets kassaflöde	142 596	89 502
Likvida medel vid årets början	2 546 039	2 456 537
Likvida medel vid årets slut	2 688 635	2 546 039

Not till kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Betalda räntor och erhållen utdelning		
Erhållen ränta	34 526	8 721
Erlagd ränta	643 684	343 554

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120
-Markanläggningar	20
-Om- och tillbyggnad	20

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

(Totalt eget kapital + (100% - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar

Räntekänslighet %

För att bedöma räntekänsligheten görs en beräkning av hur mycket kostnaderna skulle öka om räntorna på föreningens lån höjdes med 1 procentenhet. Detta räknas fram genom att låneskulden divideras med årsavgifterna. Ju högre föreningen är belånad desto räntekänsligare är den

Not 1 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	1 341 774	1 269 198
Intäkt el	8 884	2 811
Summa	1 350 658	1 272 009

Not 2 Driftskostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsskötsel	23 263	27 054
Serviceavtal	39 900	
Reparation & Underhåll	37 307	11 000
EI	35 461	24 029
Sophantering	53 665	50 347
Snöröjning	10 078	14 657
Övriga driftskostnader	613	
Försäkringspremie	49 118	47 136
Kabel-TV	25 179	22 428
Gemensamhetsanläggning		39 901
Summa	274 584	236 552

Not 3 Anställda och personalkostnader

Arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	48 300	47 300
Summa	48 300	47 300
Sociala kostnader	15 175	14 861
Summa	63 475	62 161

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	67 746 206	67 746 206
	67 746 206	67 746 206
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 144 909	-2 693 805
-Årets avskrivning enligt plan	-451 113	-451 104
	-3 596 022	-3 144 909
Redovisat värde vid årets slut	64 150 184	64 601 297
Bokfört värde byggnader	49 082 830	49 521 070
Bokfört värde mark	14 900 000	14 900 000
Bokfört värde om- och tillbyggnad (snörasskydd)	99 130	106 755
Bokfört värde markanläggning	68 224	73 472
	64 150 184	64 601 297

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	287 481	
-Nyanskaffningar		287 481
Vid årets slut	287 481	287 481
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-28 748	
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-28 748	-28 748
Vid årets slut	-57 496	-28 748
Redovisat värde vid årets slut	229 985	258 733

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	löptid	ränta %	2023-12-31	2022-12-31
Swedbank Hypotek AB 2857006304	2024-11-25	2,25	12 272 000	12 272 000
Swedbank Hypotek AB 2857006361	2026-02-25	4,05	11 318 500	11 441 500
			23 590 500	23 713 500
Nästa års amortering uppgår till			123 000	123 000
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till			12 272 000	11 318 500
			12 395 000	11 441 500
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			492 000	492 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl. omsatta lån)			22 975 500	23 098 500

<i>Fastighetsinteckningar</i>	24 543 750	24 543 750
-------------------------------	------------	------------

Not 7 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	24 543 750	24 543 750
Summa ställda säkerheter	24 543 750	24 543 750

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna utgiftsräntor	44 317	9 324
Förutbetalda avgifter/Tillgodo	71 854	87 773
Upplupna kostnader	6 890	10 816
Beräknat arvode revision	12 500	10 500
	135 561	118 413

Underskrifter

Linköping, datum enligt digital signatur

Henrik Stafin
Styrelseordförande

Daniel Dahlberg

Andreas Johansson

Amir Cano

Johanna Utterström

Thomas Nordman

Vår revisionsberättelse har lämnats den (datum enligt digital signatur)

Helena Fälton Björkman, Advice Revision Växjö AB
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 17 april 2024



AR.pdf

(105637 byte)

SHA-512: e05603ff87826ed268ee89de1dd8ce1073b82
f2e88d3a29b6508926dbae759fc7e895aee5a6960945d8
75bef158a220a17d832bf509c3713c60396f42c9e4bc7

Underskrifter

2024-04-11 20:46:58 (CET)



Henrik Stafflin

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-16 13:06:45 (CET)



Daniel Dahlberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-16 13:54:37 (CET)



Håkan Andreas Johansson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-16 15:40:07 (CET)



Amir Cano

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-16 16:23:03 (CET)



Johanna Emilie Karolina Utterström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-16 19:54:08 (CET)



Sven Thomas Nordman

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-17 08:06:57 (CET)



Helena Björkman

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

a2e207428665b117c7ba57b35a1049cc29dba2619be77fcc0eb9c08a3dcc99b2b24d51a78ce1f759a650df0377692b904b1ecb549324cfff05c32b229be11a65



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.