

Årsredovisning för

Brf Gatan

769640-1087

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12
Övriga noter	12
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Gatan, 769640-1087 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Gatan har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2021-06-17.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Halmstad Trönninge 12:7 som uppfördes 2022/2023. Fastigheten består av 28 lägenheter.

Adresser: Västra Vägen 41-43.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar, ohyra samt bostadsrättstillägget för samtliga lägenheter.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

<i>Antal</i>	<i>rok</i>	<i>yta, m²</i>
12	3	960
16	4	1513.6
28		2,473.6

Bilplatser

Fastigheten innefattar 30 parkeringsplatser.

Fastighetens tekniska status

Fastigheten är nyuppförd och har begränsat underhållsbehov de första åren.

Fastighetsförvaltning

Den administrativa förvaltningen har ombesörjts av Interesta AB.

Föreningsfrågor

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 24 medlemmar och vid årets slut 45 medlemmar.

Överlåtelse

28 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har tre överlåtelse skett. Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras förvärvaren en överlåtelseavgift om högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med högst 1 % av basbeloppet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens första år efter inflyttning har präglats av att den medlemsvalda styrelsen under sedan april månad har tagit över från den byggande styrelsen. Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Interesta AB. Den tekniska förvaltningen har styrelsen däremot valt att ombesörja på egen hand, i syfte att spara in den kostnaden.

Liksom många andra bostadsrättsföreningar har vi påverkats av de räntehöjningar som har skett sedan mitten av år 2022. Dessvärre hade räntorna hunnit stiga redan när föreningen tillträdde och det var då för sent att hinna binda räntorna. Föreningens lån löper alltså fortsatt med 3-månadersränta ("rörlig ränta"). Som följd av räntehöjningarna har styrelsen tvingats höja årsavgifterna med 20 procent inför år 2024, vilket är en höjning som är i paritet med, eller rentav lägre än de höjningar som vissa föreningar har tvingats till. Då toppen av räntehöjningarna nu ser ut att vara nådd är styrelsens förhoppning att de förväntat sjunkande räntorna ska kunna ge utrymme för investeringar i främst på utemiljön samt bibehålla eller i bästa fall något sänkta årsavgifter.

Teknisk förvaltning:

Beställt hem filter till FTX-systemet x2
Satt upp anslagstavlor
Deltagit i 6-månaders-besiktning
Köpt in säkerhets/nyckelskåp
Taket - skruvat fast fler pannor
Köpt in för halkbekämpning
Installerat vattenpost bakom hus 2

Föreningen beslutade vid den extra årsstämman 15/5-2023 hur styrelsesammansättningen skulle se ut samt övriga funktioner.

Ordförande: Anna Jönsson

Ord Ledamot: Mattias Johansson, Frida Elmlad, Per Österberg, Erik Gunneland Dalbäck

Suppleanter: Matilda Broberg Fagerlin och Shima Kakoulidis

Revisor: Ulrika Fyhrlund

Valberedning: Christian Lindell och Christian Malmberg

Föreningen hade sedan en extra stämma den 27/8-2023 till följd av att ordförande Anna Jönsson valt att avgå som ordförande.

På denna extra stämma gjordes det fyllnadsval på posten som ordförande där stämman beslutade att Frida Elmlad tar den posten. Sedan gjorde även fyllnadsval på en post som ord ledamot samt suppleant.

Till ord ledamot valdes Matilda Broberg, och som suppleant gick Sofia Nilsson in.

Se nedan nuvarande styrelse:

Ordförande: Frida Elmlad

Ord ledamot: Mattias Johansson, Per Österberg, Erik Gunneland Dalbäck, Matilda Broberg

Suppleant: Shima Kakoulidis, Sofia Nilsson

Valberedning: Christian Lindell och Christian Malmberg

Revisor: Ulrika Fyhrlund

Föreningens ekonomi

Årets resultat och budget för nästa år

Föreningen redovisar ett resultat före avsättning till underhållsfond om 5,262,441kr.

Fond för yttre underhåll

I enlighet med stadgarna skall en avsättning till fond för yttre underhåll ske i enlighet med antagen underhållsplan. Avsättningen ska ske med minst 40kr/kvm tills underhållsplan är framtagen.

Upplysning vid förlust

För att säkerställa att föreningen kan finansiera sitt framtida underhåll amorterar föreningen på sina skulder samt att styrelsen löpande ser över avgiftnivån.

Nivån sätts efter löpande driftkostnader men även utifrån underhållsplanen för att säkerställa att medel finns för framtida underhåll.

Underhållsplanen är ännu ej upprättad utan avsättningen sker i enlighet med stadgarna tills underhållsplan är upprättad.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	1,752,072	18,396		
Resultat efter finansiella poster	5,262,441	-6,509,552		
Soliditet, %	69.4			
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/m ²	708			
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	37			
Lån, kr/m ²	11,325			
Genomsnittlig skuldränta, %	4.38			
Räntekänslighet %	16			
Sparande per kr/m ²	-63			
Energi kostnad kr/m ²	150			
Driftskostnad, kr/m ²	236			

Eget kapital

	<i>Insatskapital</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Totalt eget kapital</i>
Vid årets början	31,207,636			-6,509,552	24,698,084
Inbetalda insatser under året	36,538,532				36,538,532
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>					
Överföring till bal. resultat			-6,509,552	6,509,552	
Årets resultat				5,262,441	5,262,441
Vid årets slut	67,746,168	-	-6,509,552	5,262,441	66,499,057

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-6,509,552
årets resultat	5,262,442
Totalt	-1,247,110
Avsättning till fond för yttre underhåll	98,944
Balanseras i ny räkning	-1,346,054
Summa	-1,247,110

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

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			
Avgifter och hyror	3	1,752,072	18,397
Övriga rörelseintäkter		<u>2,958,357</u>	<u>2,795</u>
		4,710,429	21,192
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-588,345	-8,559
Administrationskostnader	5	-93,836	-13,813
Avskrivningar av byggnader	6	-1,135,657	-
Avskrivning markanläggningar	6	<u>-42,283</u>	<u>-</u>
Rörelseresultat		2,850,308	-1,180
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar		3,638,179	-3,550,000
Ränteintäkter och liknande resultatposter		986	-
Räntekostnader		<u>-1,227,032</u>	<u>-2,958,372</u>
Resultat efter finansiella poster		5,262,441	-6,509,552
Årets resultat		<u>5,262,441</u>	<u>-6,509,552</u>

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	6	94,535,860	26,359,346
Pågående nyanläggningar		-	60,355,687
		<u>94,535,860</u>	<u>86,715,033</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag		50,000	50,000
		<u>50,000</u>	<u>50,000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>94,585,860</u>	<u>86,765,033</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		46,744	26,128
Fordringar hos koncernföretag		-	-3,229,157
Övriga fordringar		-	387,500
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		37,356	35,438
		<u>84,100</u>	<u>-2,780,091</u>
Kassa och bank		<u>1,118,896</u>	<u>7,657,276</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1,202,996</u>	<u>4,877,185</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>95,788,856</u>	<u>91,642,218</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		67,746,168	31,207,636
		<u>67,746,168</u>	<u>31,207,636</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-6,509,552	-
Årets resultat		5,262,441	-6,509,552
		<u>-1,247,111</u>	<u>-6,509,552</u>
Summa eget kapital		<u>66,499,057</u>	<u>24,698,084</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	7	28,012,556	-
Leverantörsskulder		554,971	5,173,246
Skatteskulder		21,600	-
Övriga kortfristiga skulder		412,500	58,752,753
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		288,172	3,018,135
		<u>29,289,799</u>	<u>66,944,134</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>95,788,856</u>	<u>91,642,218</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		2,850,308	-1,180
Avskrivningar		1,177,940	
Andelar		3,638,179	-3,550,000
		<u>7,666,427</u>	<u>-3,551,180</u>
Erhållen ränta		986	
Erlagd ränta		-1,227,032	-2,958,372
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		6,440,381	-6,509,552
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-2,864,190	2,780,090
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-65,666,891	66,944,134
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-62,090,700	63,214,672
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-8,998,768	-86,715,032
Förvärv av finansiella tillgångar			50,000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-8,998,768	-86,665,032
Finansieringsverksamheten			
Insatser och upplåtelseavgifter		36,538,532	31,207,636
Upptagna lån		28,118,000	-
Amortering av lån		-105,444	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		64,551,088	31,207,636
Årets kassaflöde		-6,538,380	7,757,276
Likvida medel vid årets början		7,657,276	
Likvida medel vid årets slut		1,118,896	7,757,276

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Verksamhetsår 2023 är första året för att tillämpa K3 regelverket

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäkter

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan 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:

Bostadsfastighet	
-Stommar och grund	120 år
-VA inkl stammar	50 år
-Värmeanläggning och stammar	50 år
-Fasad	50 år
-El inkl stammar	40 år
-Tak	40 år
-Fönster	50 år
-Ventilation	25 år
-Balkonger	50 år
-Styr och övervakning	15 år
Inventarier och installationer	
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	10-20år
Markanläggningar	
-Parkering	20 år

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Not 2 Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning	Föreningens intäkter
Resultat efter finansiella poster	Föreningens resultat
Soliditet (%)	Eget kapital dividerat med tillgångar
Årsavgift per m ²	Årsavgifter bostäder dividerat med total bostadsyta I årsavgifterna räknas värme, vatten el parkering och bredband in
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter	Årsavgift dividerat med totala intäkter I årsavgiften räknas el, vatten och förbrukningsavgifter in.
Lån per m ²	Totala lån på balansdagen dividerat med total yta
Genomsnittlig skuldränta	Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder
Räntekänslighet	Hur mycket måste föreningen höja avgiftern om räntan på föreningens lån går upp med 1 procentenhet. Skulder till kreditinstitut genom årsavgifter.
Sparande per m ²	Årets resultat plus avskrivningar genom total yta.
Energi kostnad per m ²	El, vatten och fjärrvärme dividerat med total yta
Driftskostnad per m ²	Årets driftskostnader dividerat med total yta. I driftskostnad ingår el, värme, vatten, renhållning, försäkring, kabel-TV, internet, förbrukningsmaterial och fastighetsskötsel

Not 3 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	1,512,698	18,397
El	127,709	
El schablon	48,193	
Vatten	48,100	
Övrigt	15,372	
Summa	1,752,072	18,397

I årsavgiften ingår ej el, värme och vatten

Not 4 Fastighetskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<i>Driftskostnader</i>		
EI	339,169	-
Vatten	32,047	5,337
Renhållning	71,998	-
Försäkring	37,258	3,222
IT-tjänster IMD	34,320	-
Fastighetsskötsel entreprenad	36,413	-
Övriga fastighetskostnader	30,750	-
Snöröjning	1,250	-
Summa driftskostnader	583,205	8,559
<i>Reparationer och underhåll</i>		
Löpande underhåll	5,140	-
Summa reparationer och underhåll	5,140	-
Summa	588,345	8,559

Not 5 Administrationskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ekonomisk förvaltning	48,906	13,229
Revision	19,858	-
Förbrukningsinventarier	14,465	-
Övriga förvaltningskostnader	10,607	584
Summa	93,836	13,813

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Nyanskaffningar	83,720,746	-
-Pågående nyanläggningar	-	60,355,687
Markanläggningar	845,664	-
Mark	11,147,390	26,359,346
Vid årets slut	95,713,800	86,715,033
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Årets avskrivning byggnad	-1,135,657	-
-Årets avskrivning markanläggning	-42,283	-
Utgående ackumulerande avskrivningar	-1,177,940	-
Redovisat värde vid årets slut	94,535,860	86,715,033
<i>Taxeringsvärden</i>		
Byggnader	44,000,000	-
Mark	5,800,000	-
Summa taxeringsvärden	49,800,000	-
Taxeringsvärden är från ek-plan		

Not 7 Långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kreditinstitut	Ränta	Bundet t.o.m	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
SEB	5.51%	2024-03-30	28,012,556	-
			28,012,556	-

Kortfristig del av långfristig skuld 28,012,556

Lån med vilkorsändringsdag under nästkommande år klassificeras som kortfristig skuld.

Not 8 Övriga noter

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Pantbrev i fastigheten Tönninge 12:7	28,117,632	-
Summa ställda säkerheter	28,117,632	-

Underskrifter

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Frida Elmblad

Mattias Johansson

Per Österberg

Erik Gunneland Dahlbäck

Matilda Broberg

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ulrika Fyhlund
Revisor

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

This documents contains 13 pages before this page

Dokumentet inneholder 13 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 13 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 13 sider før denne side

Detta dokument innehåller 13 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