



Välkommen till årsredovisningen för Brf Gulsparven i Stångby

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

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 bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-04-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-09-05 och nuvarande stadgar registrerades 2020-04-02 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gulsparven 1	2021	Lund
Grågåsen 1	2021	Lund

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Dina Försäkringar AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2021-2023 och består av 2 flerbostadshus och 8 småhus

Värdeåret är 2022 för Gulsparven 1

Värdeåret är inte fastställt för Grågåsen 1

Föreningen har 39 bostadsrätter om totalt 4 302 kvm. Byggnadernas totalyta är 4302 kvm.

Styrelsens sammansättning

David Edgerton	Ordförande
Nils Andersson Carlén	Styrelseledamot
Sandra Önnheim	Styrelseledamot
Sofia Linnéa Javanshiri	Styrelseledamot
Sofie Björketun	Styrelseledamot
André Costa	Suppleant
Charlotte Nilsson	Suppleant
Karl Mikael Ekelund	Suppleant

Valberedning

Øystein Kolsrud

Firmateckning

Firma tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

KPMG AB Auktoriserad revisor Torbjörn Larsson

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-13.

Extra föreningsstämma hölls 2023-01-31. Val av styrelseledamot.

Extra föreningsstämma hölls 2023-07-19. Val av styrelseledamöter, suppleanter samt valberedning.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 18 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2052. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Avtal med leverantörer

Vatten och avlopp	VA Syd
Nätavtal för el	Skånska Energi
Elhandelsavtal	Skånska Energi
Sophämtning	Lunds renhållningsverk
Fiber	Telia
TV	Telia
Ekonomisk förvaltning	SBC - Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning och trädgårdsskötsel	Axcell
Försäkringsförmedling	Löwenthal Birger försäkring AB
Mäklare	Bjurfors

Övrig verksamhetsinformation

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheterna, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför för styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättning till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet ska variera över åren beroende på olika åtgärder.

Föreningens verksamhet omfattar förvaltning av fastigheterna Gulsparven 1 och Grågåsen 1 i Lunds kommun, vilket innehåller 39 bostadsrätter. Bostadsrättsföreningen innehar marken med äganderätt. Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 2021–2023.

På fastigheterna finns två flerbostadshus med totalt 12 lägenheter samt 27 radhus med adresserna:

Botillelundsvägen 14–22;

Fågelsträcksvägen 12–14, 18–22;

Grågåsvägen 15–19, 21–25, 29–37;

Gulsparvsvägen 1–5, 6–10;

Näbben 2–4, 6–8, 10–14;

Vingvägen 4–8.

Nyttjande av en parkeringsplats ingår i varje bostadsrätt. Det finns även extra platser för uthyrning, inom föreningen, samt handikappanpassade parkeringsplatser och gästparkering.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Dina Försäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens bostäder.

Föreningens 39 bostäder fördelar sig enligt följande:

27 st, 5 r o k (126 kvm);

6 st, 5 r o k (100 kvm);

6 st, 2 r o k (50 kvm).

Vid årsskiftet 2023/2024 hade föreningen 57 medlemmar. Medlemsantalet översteg antalet bostadsrätter i föreningen då det kan bo mer än en medlem i samma bostad. Dock skall noteras att vid stämma har endast en medlem per bostad rösträtt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens ekonomi är stabil och under kontroll trots de höga räntekostnaderna. Styrelsen väger alla investeringar så att detta sker på ett ekonomiskt fördelaktigt sätt för föreningen och dess medlemmar. Avgiftshöjning gjordes vid två tillfällen samt är beslutad för 2024. Detta för att följa de kostnader som föreningen fått i och med det höga ränteläget.

Styrelsen tog 2023-07-10 beslut om att höja årsavgifterna. Höjningen på 36,5 % trädde i kraft 2023-09-01.

Under 2023 avslutades byggandefasen av föreningens fastigheter. Detta innebar att samtliga bostadsrätter utom en såldes, byggkreditivet löstes och fastighetslån togs. Det innebar även att föreningen sedan 2023-07-19 tagit över ansvaret för löpande kostnader från OBOS samt nu erhåller löpande intäkter.

Avräkning skedde per 2023-06-30, därför avser resultatet endast kostnader och intäkter från och med 2023-07-01.

Förändringar i avtal

När boendestyrelsen tillträdde vid extra stämman sågs samtliga avtal över. Avtalet om teknisk förvaltning och trädgårdsskötsel förtydligades och utökades. Elhandelsavtal slöts med Skånska Energi.

Styrelsen arbetar kontinuerligt med att se över och uppdatera avtalen så att de passar föreningens behov på bästa möjliga sätt.

Övriga uppgifter

En av OBOS tillsatt byggstyrelse ansvarade för föreningens förvaltning fram till den extra föreningsstämman 2023-07-19 då en boendestyrelse tillträdde. En ny styrelse och valberedning valdes då in på ett år och tidigare styrelse och valberedning avgick. Följande förtroendevalda avgick under året:

- Pär Jesper Sebastian Gustafson, Ordförande
- Pernilla Lundell, Ledamot
- Tanja Skönvall, Ledamot
- David Edgerton, Valberedning
- Sandra Önnheim, Valberedning

Under andra kvartalet 2023 tillträdde etapp 2.

Under året har medlemmar skrivit kontrakt om 6 överlåtelse (ett av dessa annullerades dock).

En andrahandsuthyrning beviljades under 2023 och avtalet gäller i ett år.

Styrelsen genomförde den årliga stadgeenliga besiktningen av föreningens fastigheter 2023-09-24.

Genomgången av byggnadernas utsidor, utemiljön och gemensamma utrymmen, såsom miljö-/teknikrum, har lett till en lista med punkter som bör åtgärdas. En del av dessa punkter tas som garantiärenden mot OBOS.

Parkeringstillstånd upprättades för samtliga parkeringsplatser, de ska placeras synligt i fordonet för den som innehar platsen. Det har gjorts möjliga för föreningens medlemmar att, mot en avgift, hyra de parkeringsplatser som inte tilldelats bostäderna. Det upprättades även tre gästparkeringsplatser på centralparkeringen i etapp 2. Planering har påbörjats för att korrigera de centrala parkeringsplatserna i båda etapperna genom att ta bort en handikappanpassad parkeringsplats och bredda övriga platser. En undersökning av möjligheten att installera laddstolpar för samtliga parkeringsplatser har inletts.

En fasadbesiktning genomfördes och OBOS har tagit på sig åtgärd av flertalet fasader där putsen inte håller de krav som ställs av besiktningsman.

Styrelsen skaffade ett e-postkonto med tillhörande domän för kommunikation med medlemmarna.

Informationsbladet "Gulsparvsinfo" skickades ut till samtliga medlemmar två gånger under 2023.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 33 st. Tillkommande medlemmar under året var 30 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 57 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 305 136	-	-	-
Resultat efter fin. poster	-322 744	-	-	-
Soliditet (%)	71	40	2	100
Yttre fond	121 815	-	-	-
Taxeringsvärde	76 400 000	29 200 000	29 200 000	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr. Beräknad på vad som aviserades för december 2023.	837,45	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82,64	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 062	-	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	12 062	-	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	79	0	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	7	-	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	8	-	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	15	-	-	-
Räntekänslighet (%). Beräknad på vad som aviserades för december 2023.	14,40	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Brf Gulsparvens hade 2023 ett negativt resultat på ca. 323 tkr. Eftersom kostnader och intäkter här endast redovisats för perioden efter 2023-07-01 motsvarar detta ett negativt årsresultat på ca. 645 tkr.

Detta resultat är inte någon överraskning. I likhet med alla andra nybildade bostadsrättsföreningar förväntas Brf Gulsparven ha ett betydande negativt resultat de första åren. I föreningens ekonomiska plan prognostiseras en förväntad förlust på 893 tkr under föreningens första år, och förlusten förväntas vara i snitt 768 tkr per år under de första elva åren. Under samma period förväntas kassabehållningen ändå öka till 1,7 miljoner kronor.

Anledning till de negativa bokföringsmässiga resultaten är främst de stora avskrivningarna på 1,3 miljoner kronor som ska göras varje år. Avskrivningar görs på hela anskaffningsvärdet av mark och byggnader (202,9 miljoner kronor), men eftersom tillgångarna har finansierats till 75% av medlemmarnas insatser är lånen (52 miljoner kronor) och amorteringar (433 tkr/år) betydligt lägre.

En viktig sak i detta sammanhang är att avskrivningar och amorteringar är nominala belopp som inte ökar med inflation medan årsavgifterna förväntas följa inflationen. Med en inflation på 2% per år minskar det reala värdet av avskrivningar med 40% över en 25-årsperiod vilket ger ett utrymme för minskade bokföringsmässiga förluster.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	79 975 000	-	66 205 000	146 180 000
Fond, yttre underhåll	0	-	121 815	121 815
Balanserat resultat	0	0	-62 500	-62 500
Årets resultat	0	0	-322 744	-322 744
Eget kapital	79 975 000	0	65 941 571	145 916 571

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	0
Årets resultat	-322 744
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-62 500
Totalt	-385 244

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-385 244

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 305 136	0
Övriga rörelseintäkter	3	627 137	0
Summa rörelseintäkter		1 932 273	0
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6	-260 061	0
Övriga externa kostnader	7	-61 728	0
Personalkostnader	8	-10 000	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-663 228	0
Summa rörelsekostnader		-995 017	0
RÖRELSERESULTAT		937 256	0
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		285	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 260 285	0
Summa finansiella poster		-1 260 000	0
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-322 744	0
ÅRETS RESULTAT		-322 744	0

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 18	202 211 772	43 700 000
Pågående projekt	11	0	148 032 750
Summa materiella anläggningstillgångar		202 211 772	191 732 750
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		202 211 772	191 732 750
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7 502	21 624
Övriga fordringar	12	33 290	6 384 805
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	75 116	0
Summa kortfristiga fordringar		115 908	6 406 429
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 897 477	0
Summa kassa och bank		1 897 477	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 013 385	6 406 429
SUMMA TILLGÅNGAR		204 225 157	198 139 179

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		146 180 000	79 975 000
Fond för yttre underhåll		121 815	0
Summa bundet eget kapital		146 301 815	79 975 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-62 500	0
Årets resultat		-322 744	0
Summa fritt eget kapital		-385 244	0
SUMMA EGET KAPITAL		145 916 571	79 975 000
Långfristiga skulder			
Byggnadskreditiv	14	0	117 783 670
Skulder till kreditinstitut	15, 18	34 307 000	0
Summa långfristiga skulder		34 307 000	117 783 670
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		17 585 000	0
Leverantörsskulder		26 403	5 846
Skatteskulder		54 400	245 600
Övriga kortfristiga skulder	16	5 332 881	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 002 902	129 063
Summa kortfristiga skulder		24 001 586	380 509
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		204 225 157	198 139 179

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	937 256	0
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	663 228	0
	1 600 484	0
Erhållen ränta	285	0
Erlagd ränta	-635 902	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	964 867	0
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	6 290 521	-5 486 121
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	5 411 694	-43 454 922
Kassaflöde från den löpande verksamheten	12 667 082	-48 941 043
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-11 142 250	-81 179 250
Avyttring av finansiella tillgångar	0	18 631
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-11 142 250	-81 160 619
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	66 264 315	77 415 000
Upptagna lån	52 000 000	0
Amortering av lån	-108 000	0
Förändring av checkräkningskredit	-117 783 670	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	372 645	77 415 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 897 477	-52 686 662
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	0	0
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 897 477	0

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Gulsparven i Stångby har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för vatten och värme.

Utfallet för vattenintäkter är negativt på grund av att föreningen endast har tillgodoräknats intäkter från 2023-07-01, men gjort en avräkning från och med 2022-12-01 som påverkat utfallet.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %
---------	--------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 9 287 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Eventuell fastighetsskatt under fastighetens uppförande betalas av OBOS Bostadsutveckling AB

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 611 351	0
Årsavgifter - avsägelser	-297 410	0
Hysesintäkter p-plats	1 050	0
Vatten, moms	-14 440	0
Dröjsmålsränta	164	0
Pantsättningsavgift	1 575	0
Överlåtelseavgift	2 626	0
Andrahandsuthyrning	219	0
Öres- och kronutjämning	0	0
Summa	1 305 136	0

NOT 3, ÖVRIGA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Fakturerade kostnader	27 500	0
Årsavgiftsbidrag från OBOS	331 194	0
Likviditetstillskott enligt ekonomisk plan	195 000	0
Ersättning från OBOS för estetiska fel	75 000	0
Korrigerig 2022	-1 570	0
Summa	627 137	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	49 255	0
Fastighetsskötsel gård enl avtal	5 265	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	1 755	0
Snöröjning/sandning	5 675	0
Förbrukningsmaterial	3 473	0
Summa	65 423	0

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	29 332	0
Vatten	33 208	0
Sophämtning/renhållning	51 392	0
Summa	113 932	0

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	80 705	0
Summa	80 705	0

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	988	0
Tele- och datakommunikation	696	0
Inkassokostnader	1 049	0
Revisionsarvoden extern revisor	15 000	0
Styrelseomkostnader	1 194	0
Föreningskostnader	366	0
Förvaltningsarvode enl avtal	33 994	0
Överlåtelsekostnad	3 676	0
Pantsättningskostnad	2 364	0
Administration	651	0
Konsultkostnader	1 750	0
Summa	61 728	0

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	7 609	0
Arbetsgivaravgifter	2 391	0
Summa	10 000	0

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 259 964	0
Dröjsmålsränta	8	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	313	0
Summa	1 260 285	0

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	43 700 000	43 700 000
Årets inköp	0	0
Omklassificerat från pågående projekt	159 175 000	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	202 875 000	43 700 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-663 228	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-663 228	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	202 211 772	43 700 000
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>43 700 000</i>	<i>43 700 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	45 000 000	0
Taxeringsvärde mark	31 400 000	29 200 000
Summa	76 400 000	29 200 000

NOT 11, PÅGÅENDE PROJEKT	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	148 032 750	66 853 500
Anskaffningar under året	11 142 250	81 170 250
Omklassificerat till byggnad	-159 175 000	0
Vid årets slut	0	148 023 750

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	90	116 918
Avräkning byggare	33 200	6 267 887
Summa	33 290	6 384 805

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	23 249	0
Upplupna intäkter	51 867	0
Summa	75 116	0

NOT 14, BYGGNADSKREDITIV

	2023-12-31	2022-12-31
Beviljad kredit	0	154 000 000
Utnyttjat kreditbelopp	0	117 783 670

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Nordea	2024-07-04	4,56 %	17 297 000	
Nordea	2025-06-18	5,08 %	17 297 000	
Nordea	2027-06-16	4,93 %	17 298 000	
Summa			51 892 000	0
Varav kortfristig del			17 585 000	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 49 732 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2023-12-31	2022-12-31
Momsavräkning	31 458	0
Skuldebrev OBOS	4 841 219	0
Skuld till OBOS på grund av återbetalning av kreditivavgift från banken efter avräkningsdagen	269 004	0
Skuld till OBOS på grund av ändrade taxeringsuppgifter och därför fastighetsskatt efter avräkningsdagen	191 200	0
Vid årets slut	5 332 881	0

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostnad Extern revisor	30 000	0
Uppl kostn räntor	624 383	0
Uppl kostnad arvoden	7 609	0
Uppl lagstadgade soc avg	2 391	0
Förutbet hyror/avgifter	255 876	129 063
Förutbet hyror/avgifter tidigare förvaltare	82 643	0
Summa	1 002 902	129 063

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2023-12-31

52 000 000

2022-12-31

52 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Månadsavgifterna höjdes med 2,6 % fr.o.m. 2024-02-01. Vattentilläggen sänktes från samma datum. En extra stämma hölls för att påbörja processen med att uppdatera föreningens stadgarna samt för att titta på frågorna om gemensamt internet och hantering av buskage. Den rättstvist kring hävningen av köpet på en av bostadsrätterna som föreningen varit inblandad i löstes och föreningen kommer att erhålla sitt skadestånd. Under första kvartalet 2024 tillträds den berörda bostaden varpå samtliga bostadsrätter kommer att vara sålda.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

David Edgerton
Ordförande

Nils Andersson Carlén
Styrelseledamot

Sandra Önnheim
Styrelseledamot

Sofia Linnéa Javanshiri
Styrelseledamot

Sofie Björketun
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

KPMG AB
Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

04.06.2024 15:00

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 03.06.2024 10:19

DOCUMENT ID:

ByYFngo40

ENVELOPE ID:

BkZOKhgj40-ByYFngo40

DOCUMENT NAME:

Brf Gulsparven i Stångby, 769638-5660 - Årsredovisning 2023.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. David Edgerton davidledgerton@hotmail.com	Signed Authenticated	03.06.2024 10:29 03.06.2024 10:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1948/03/01) IP: 83.226.6.203
2. NILS ANDERSSON CARLÉN nissecarlen@gmail.com	Signed Authenticated	03.06.2024 10:52 03.06.2024 10:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/02/15) IP: 83.226.6.237
3. Sofie Elisabet Björketun sofie.bjorketun@gmail.com	Signed Authenticated	03.06.2024 11:05 03.06.2024 11:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/11/21) IP: 2.248.60.20
4. Sofia Linnéa Javanshiri sofia.javanshiri@gmail.com	Signed Authenticated	03.06.2024 12:34 03.06.2024 12:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/01/07) IP: 94.234.107.250
5. Sandra Elizabeth Ingeborg Önnheim sandra.onnheim@gmail.com	Signed Authenticated	03.06.2024 15:16 03.06.2024 15:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/06/08) IP: 194.103.189.13
6. TORBJÖRN LARSSON torbjorn.larsson@kpmg.se	Signed Authenticated	04.06.2024 15:00 04.06.2024 14:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/02/17) IP: 83.254.21.29

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gulsparven i Stångby, org. nr 769638-5660

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gulsparven i Stångby för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Gulsparven i Stångby för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av den elektroniska underskriften

KPMG AB

Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

04.06.2024 14:59

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 03.06.2024 10:19

DOCUMENT ID:

B1bKF3xiVC

ENVELOPE ID:

BkzdY3lsN0-B1bKF3xiVC

DOCUMENT NAME:

Gulsparven Revisionsberättelse Bostadsrättsförening 2023.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TORBJÖRN LARSSON torbjorn.larsson@kpmg.se	Signed Authenticated	04.06.2024 14:59 04.06.2024 14:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/02/17) IP: 83.254.21.29

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed