

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen A7 i Visby

769633-0997

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen A7 i Visby 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

Information om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas till bostadslägenhet eller lokal. Föreningens medlemmar utgörs av fysisk och juridisk person som innehar bostadsrätt i föreningen till följd av upplåtelse eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

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

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-09-25. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2017-06-26 och stadgarna registrerades 2017-09-14.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas var för sig av ledamöterna.

Årets resultat

Årets resultat är högre än föregående år men värt att notera är att föregående års resultat var extraordinärt till följd av händelser hänförliga till förvärvet av fastigheten Rekylen 34 från MHK Fastighets AB. I resultatet ingår avskrivningar med 391 tkr, exkluderas avskrivningarna blir resultatet 141 tkr. Avskrivningarna påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen har sitt säte på Gotland.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Anne von Corswant

Ordförande

Valda t.o.m. årsstämman

2024-05-25

Per-Anders Carlsson

Ledamot

2024-05-25

Annelie Samuelsson

Ledamot

2024-05-25

Styrelsesuppleanter

Oskar Pileborg

Suppleant

Valda t.o.m. årsstämman

2024-05-25

Kenneth Österberg

Suppleant

2024-05-25

Ordinarie revisor

Jan Löfdal

Revisor

Valda t.o.m. årsstämman

2024-05-25

Valberedning

Terje Larsson

Valberedning

Valda t.o.m. årsstämman

2024-05-25

Fastighet

Föreningen innehar äganderätten till fastigheten Visby Rekylen 34.

Fastighetsuppgifter

Total tomtyta	936,0 m ²
Total bostadsyta	777,6 m ²
Total övrig yta	6,0 m ²

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina Försäkringar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsuppgifter

Föreningen upplåter 24 lägenheter fördelade på 3 byggnader.

8 lägenheter á 2 rok, 32,4 m² i markplan

8 lägenheter á 2 rok, 32,4 m² på plan 2

8 lägenheter á 2 rok, 32,4 m² på plan 3

Underhåll

Planerat underhåll

Föreningen har en aktuell underhållsplan i enlighet med §19 i stadgarna.

"Styrelsen ska upprätthålla en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus samt varje år besikta föreningens egendom".

Utfört underhåll

Föreningens hus är nyuppförda och inget underhållsbehov har funnits under året.

Förvaltningsavtal

Ekonomisk förvaltning	Ludvig & Co
Fastighetsskötsel	Arriba Byggnads AB
Hissar	Hiss & Elservice AB
Fjärrvärme	GEAB
Lån	Handelsbanken
Vatten	Region Gotland
Sophantering	Verdis

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

MHK Fastighets AB avvecklades genom likvidation. Tillsammans med Emilia Stengård, Grant Thornton, gjordes en stor utredning kring oklara betalströmmar mellan Brf A7 i Visby och PMG Holding AB. Vi var skyldiga en mindre summa samtidigt som vi hade rättmätiga krav, vilket resulterade i 190.00 kronor till oss. Som extra inbetalning erhöll vi 75.000 kronor - efter förhandlingar mellan våra respektive advokatfirmor - mot att vi avslutade samarbetet. Under året avslutade vi även samarbetet med vår advokatbyrå Skierfe.

Tyvärr kan vi konstatera att Underhållsplanen fortfarande saknar en enda uppgift, nämligen siffror för loftgångarna. Garantiarbetet med loftgångarna är inte slutfört 2023-12-31.

Medlemsinformation

Vid årets ingång hade föreningen 34 medlemmar.

Under året har två medlemmar avgått.

Under året har en medlem tillkommit.

Vid årets utgång hade föreningen 33 medlemmar.

Föreningen har beslutat att höja månadsavgiften från 1 januari 2024 med 800 kronor, per lägenhet och månad. Hyra av parkeringsplats har inte ändrats.

Föreningens ekonomi

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021
Nettoomsättning	860	715	662
Årets resultat	-249	-14 125	-27
Soliditet (%)	83	83	83
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 037	852	790
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 370	9 467	9 550
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 370	9 467	9 550
Sparande per kvm (kr/kvm)	102	168	156
Räntekänslighet (%)	9	11	12
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	281	290	267
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	88	93	93

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper.

Upplysning vid förlust

Årets resultat kommer inte att påverka föreningens framtida ekonomiska åtaganden. Förlusten beror främst på avskrivningar, vilket inte påverkar likviditeten. För att finansiera kommande drift- och underhållskostnader har föreningen genomfört en avgiftshöjning från januari 2024.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre- underhåll	Överkursfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	36 579 000	141 736	14 343 773	135 481	-14 124 921	37 075 069
Disposition av föregående års resultat:		33 097		-14 158 018	14 124 921	0
Årets resultat					-249 467	-249 467
Belopp vid årets utgång	36 579 000	174 833	14 343 773	-14 022 537	-249 467	36 825 602

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	321 236
Reservering till yttre underhållsfond enligt stadgar	33 122
årets förlust	-249 467
	104 891
disponeras så att i ny räkning överföres	104 891
	104 891

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
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	860 240	715 106
Övriga intäkter		51 360	1 000
		911 600	716 106
Rörelsens kostnader	3, 4, 5, 6		
Reparationer	7	-27 764	0
Driftskostnader		-427 998	-372 326
Övriga kostnader		-72 825	119 820
Personalkostnader	8	-12 081	-11 975
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-390 842	-106 114
		-931 510	-370 595
Rörelseresultat		-19 910	345 511
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		0	-14 343 773
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		97	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-229 655	-126 659
		-229 558	-14 470 432
Resultat efter finansiella poster		-249 468	-14 124 921
Resultat före skatt		-249 468	-14 124 921
Årets resultat		-249 467	-14 124 921

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

43 858 044

44 248 886

43 858 044

44 248 886

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

0

40 000

0

40 000

Summa anläggningstillgångar

43 858 044

44 288 886

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar

7 200

6 900

Övriga fordringar

2 622

190 436

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

6 712

6 096

16 534

203 432

Kassa och bank

603 217

148 152

Summa omsättningstillgångar

619 751

351 584

SUMMA TILLGÅNGAR

44 477 795

44 640 470

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Förlagsinsatser		36 579 000	36 579 000
Fond för yttre underhåll	9	174 833	141 736
		36 753 833	36 720 736
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		321 236	14 479 254
Årets resultat		-249 467	-14 124 921
		71 769	354 333
Summa eget kapital		36 825 602	37 075 069
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	7 285 800	7 361 344
Summa långfristiga skulder		7 285 800	7 361 344
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		150 000	74 456
Förskott från kunder		90	90
Leverantörsskulder		81 732	26 704
Övriga skulder		0	5 081
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		134 571	97 726
Summa kortfristiga skulder		366 393	204 057
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 477 795	44 640 470

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-249 467	-14 124 921
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	357 920	14 304 191
Betald skatt	-2 622	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	105 831	179 270
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-300	-6 733
Förändring av kortfristiga fordringar	187 198	29 889 396
Förändring av leverantörsskulder	55 028	-98 802
Förändring av kortfristiga skulder	107 308	14 084
Kassaflöde från den löpande verksamheten	455 065	29 977 215
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-44 355 000
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	0	14 343 773
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-30 011 227
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	0	-68 040
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-68 040
Årets kassaflöde	455 065	-102 052
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	148 152	250 204
Likvida medel vid årets slut	603 217	148 152

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Årets resultat

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 2 Årsavgifter och hyror

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	806 400	662 400
Hyor garage och parkeringsplatser	51 230	50 290
Överlåtelseavgifter	2 609	2 416
Övriga ersättningar och intäkter	51 360	1 000
	911 599	716 106

I föreningens årsavgifter ingår värme, el, vatten, fastighetsförvaltning och kostnader för sophantering.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetskötsel	141 000	96 100
El	17 998	28 395
Fjärrvärme	72 105	83 489
Vatten	128 267	113 767
Sophantering	48 940	32 378
Fastighetsförsäkring	19 687	18 197
	427 997	372 326

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Administration	89 531	69 061
Advokatkostnader	0	76 527
Bankkostnader	2 734	2 580
Övriga externa kostnader	42 578	2 498
Övriga externa kostnader, ej avdragsgilla	-62 018	-270 486
	72 825	-119 820

Not 5 Avskrivningar

	2023	2022
Avskrivningar på byggnader	390 842	106 114
	390 842	106 114

Not 6 Finalsiella intäkter och kostnader

	2023	2022
Ränteintäkter	-97	0
Räntekostnader för långfristiga skulder	229 529	126 599
Övriga räntekostnader	125	60
	229 557	126 659

Not 7 Reparationer

	2023	2022
Reparation och underhåll fastighet	27 764	0
	27 764	0

Not 8 Personalkostnader

	2023	2022
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	10 000	10 000
	10 000	10 000
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	2 081	1 975
	2 081	1 975
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	12 081	11 975

Not 9 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Reservering enligt stadgar	174 833	141 736
	174 833	141 736

Not 10 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	7 285 800	7 361 344
	7 285 800	7 361 344

Not 11 Rapport om årsredovisningen

Rapport om årsredovisningen enligt Rex - Svensk standard för redovisningsuppdrag har upprättats av Srf
Auktoriserad Redovisningskonsult:

Johan Eriksson, Ludvig & Co

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Visby 2024- -

Anne von Corswant
Ordförande

Per-Anders Carlsson

Annelie Samuelsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2024- -

Jan Löfdal
Revisor