

Årsredovisning
för
Bostadsrättsförening Gräslöken Höör
769639-7723

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsförening Gräslöken Höör får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är belägen i Höörs kommun Skåne län och innehar 10 st bostäder. Föreningen äger och förvaltar fastigheten med fastighetsbeteckning Höör Gräslöken 1.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229) Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2021. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-05-24.

Föreningen har sitt säte i HÖÖR.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsens föreningsstämma för år 2022 hölls den 24 april 2023.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda möten.

Under verksamhetsåret har vi asfalterat parkeringen, installerat enskilda vattenmätare, påbörjat arbetet med den gemensamma uteplatsen samt gjort en översyn på IVT värmepumparna.

Under året har det också gjorts en energideklaration av Enara AB som nu är registrerad hos boverket. Byggnaderna placerades i energiklass B vilket berättigar till Grönt Bolån för de boende hos de flesta banker.

Entreprenören NextHome Sweden AB har fått 2 avslag från Tingsrätten på deras krav på föreningen (via Kronofogdemyndigheten). De har under året försatts i konkurs vilket betyder att vi inte längre kan åberopa några garantier på bygget.

Ekonomi är ett fortsatt problem. En avgiftshöjning på 15% infördes under andra halvåret 2023. Ytterligare en 5% avgiftshöjning beslutades fr.o.m. januari 2024. Vi bytte långivare och fick till ett amorteringsfritt lån vilket kommer att förstärka vår likviditet.

Under stormen Babet så uppdagades ett större konstruktionsfel på hus 1 vilket medförde att vatten trängde in i två av bostäderna. Tyvärr täckte inte vår försäkring denna skada.

Vi har fått ansöka om ett ytterligare lån för att täcka de återstående reparationerna samt våra prioriteringar för 2024.

Styrelsens slutord: Det är styrelsens mål att vi tillsammans skapar en trivsamt och hållbar förening med god ekonomi och så låga boendekostnader som möjligt.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021 (9 mån)
Nettoomsättning	658	183	0
Resultat efter finansiella poster	-168	-2 101	-1 890
Soliditet (%)	63,6	63,8	-11,3
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	706	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	11 502	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	5	0	0
Räntekänslighet (%)	16,3	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	40	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	95,2	100,0	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	23 050 000	3 000	-1 892 746	-2 101 125	19 059 129
Disposition av föregående års resultat:			-2 101 125	2 101 125	0
Årets resultat				-167 581	-167 581
Belopp vid årets utgång	23 050 000	3 000	-3 993 871	-167 581	18 891 548

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 993 871
årets förlust	-167 581
	-4 161 452
behandlas så att i ny räkning överföres	-4 161 452
	-4 161 452

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	658 153	183 121
Övriga rörelseintäkter		33 474	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		691 627	183 121
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-93 516	-57 774
Övriga externa kostnader	4	-56 503	-266 463
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-199 221	-100 971
Summa rörelsekostnader		-349 240	-425 208
Rörelseresultat		342 387	-242 087
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		0	-13 500
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	198 942
Räntekostnader och liknande resultatposter		-509 968	-2 044 480
Summa finansiella poster		-509 968	-1 859 038
Resultat efter finansiella poster		-167 581	-2 101 125
Resultat före skatt		-167 581	-2 101 125
Årets resultat		-167 581	-2 101 125

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	29 632 393	29 683 208
Summa materiella anläggningstillgångar		29 632 393	29 683 208
Summa anläggningstillgångar		29 632 393	29 683 208
Omsättningstillgångar			
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		65 553	188 016
Summa kassa och bank		65 553	188 016
Summa omsättningstillgångar		65 553	188 016
SUMMA TILLGÅNGAR		29 697 946	29 871 224

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		21 950 000	21 950 000
Förlagsinsatser		1 100 000	1 100 000
Fond för yttre underhåll		3 000	3 000
Summa bundet eget kapital		23 053 000	23 053 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 993 871	-1 892 746
Årets resultat		-167 581	-2 101 125
Summa fritt eget kapital		-4 161 452	-3 993 871
Summa eget kapital		18 891 548	19 059 129
Långfristiga skulder	7		
Övriga skulder till kreditinstitut	8	10 720 000	10 760 000
Summa långfristiga skulder		10 720 000	10 760 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	0	120 000
Leverantörsskulder		29 974	10 899
Skatteskulder		5 592	2 796
Övriga skulder		0	-120 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		50 832	38 400
Summa kortfristiga skulder		86 398	52 095
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 697 946	29 871 224

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-167 581	-2 101 125
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		199 221	100 971
Betald skatt		2 796	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		34 436	-2 000 154
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av leverantörsskulder		19 075	7 024
Förändring av kortfristiga skulder		12 432	-18 617 482
Kassaflöde från den löpande verksamheten		65 943	-20 610 612
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-148 406	-15 335 125
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		0	25 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-148 406	-15 310 125
Finansieringsverksamheten			
Medlemsinsatser, Förlagsinsatser		0	23 050 000
Upptagna lån		-40 000	10 760 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-40 000	33 810 000
Årets kassaflöde		-122 463	-2 110 737
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		188 016	2 298 753
Likvida medel vid årets slut		65 553	188 016

Noter

Not 1 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	100 år
Markanläggningar	50 år

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 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 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	25 000
Försäljningar	0	-25 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	643 860	183 120
Avgifter vatten o avlopp	14 293	0
	658 153	183 120

Utöver årsavgiften tillkommer kostnader för vatten o avlopp.
Värme, el,tv och bredband tecknas och bekostas av bostadsrättshavaren.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Vatten o Avlopp	37 687	17 516
Taxebundna kostnader	2 796	2 796
Fastighetsskötsel	5 240	10 899
El för belysning	0	2 194
Sophämtning	25 014	0
Fastighetsförsäkring	22 779	24 369
	93 516	57 774

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förvaltningskostnader	37 624	129 100
Förbrukningsmaterial	2 732	27 864
Föreningsavgifter	4 090	0
Bankkostnader	1 200	7 699
Övriga kostnader	10 857	101 800
	56 503	266 463

Not 5 Byggnader och mark

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

Ingående anskaffningsvärden	29 784 179	14 449 054
Inköp/ pågående byggnation	70 376	15 335 125
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 854 555	29 784 179
Ingående avskrivningar	-100 971	0
Årets avskrivningar	-198 144	-100 971
Utgående ackumulerade avskrivningar	-299 115	-100 971
Utgående redovisat värde	29 555 440	29 683 208

Not 6 Markanläggning

	2023-12-31	2022-12-31
Inköp	78 030	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	78 030	0
Årets avskrivningar	-1 077	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 077	0
Utgående redovisat värde	76 953	0

Not 7 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år efter balansdagen	0	10 160 000
Skulder som förfaller mellan två och fem år efter balansdagen	10 720 000	480 000
	10 720 000	10 640 000

Not 8 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 10 720 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	10 720 000	10 640 000
	10 720 000	10 640 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	0	120 000
	0	120 000

Höör 2024-

Jimmy Henningsson
Ordförande

Jan Petersson

Joakim Hemgren

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-

Benjamin Evbäck
Revisor

Föreningsstämmoprotokoll

fört vid Bostadsrättsförening Gräslöken Hörs ordinarie föreningsstämma 2024-.

§1 Ordförande

Till ordförande för stämman valdes Jimmy Henningsson.

§2 Protokollförare

Till protokollförare för stämman valdes .

§3 Stämmans behörighet

Stämman förklarades vara i stadgeenlig ordning utlyst.

§4 Årsredovisning och revisionsberättelse

Årsredovisning och revisionsberättelse för räkenskapsåret 2023 föredrogs.

§5 Resultat- och balansräkning

Resultaträkning och balansräkning fastställdes för räkenskapsåret.

§6 Resultatdisposition

I enlighet med styrelsens förslag beslutade man att den ansamlade förlusten, kronor -4 161 452, skulle disponeras enligt följande:

i ny räkning överföres	-4 161 452
------------------------	------------

§7 Ansvarsfrihet

Styrelsens ledamöter beviljades ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2023.

§8 Arvoden

Det beslutades att något styrelsearvode ej skulle utgå.

Det beslutades att ersättning till revisorn skulle utgå enligt räkning.

§9 Val

Det beslutades att styrelsen ska bestå av 3 ledamöter med 1 suppleant.

Till ledamöter för tiden intill nästa föreningsstämma hållits valdes:

Jimmy Henningsson
Jan Petersson
Joakim Hemgren

Till suppleant för motsvarande tid valdes:
Christoffer Otrell

§10 Avslutning

Då inga övriga ärenden förelåg till behandling förklarades stämman avslutad.

Ordförande

Jimmy Henningsson