

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gårdstunet

769637-1397

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gårdstunet får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-03-01 - 2024-02-29.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 11
- Underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Styrelsen har sitt säte i Vänersborg.

Föreningen

Föreningen bildades i januari 2019. Den 27 augusti 2021 förvärvade föreningen bolaget Utgården Projekt AB, org nr 559178-0233. Genom förvärvet erhöll föreningen fastigheten Utgården 2 som idag utgör föreningens samlade mark och uppgår till en areal om 7 743 kvm. Genom förvärvet erhöll också föreningen en entreprenad för uppförandet av 36 st bostäder med en sammanlagd bostadsarea på 3 250 kvm. För entreprenadens genomförande står i huvudsak Ammedalens Bygg AB. Säljaren av bolaget Utgården Projekt AB tar på sig det ekonomiska ansvaret för uppförandet av byggnationen och föreningen köper således bostäderna till en fast anskaffningskostnad. Byggnationen av bostäderna tog sin början under hösten 2021 och färdigställdes i februari 2023.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-05-25 och nuvarande stadgar registrerades 2022-11-28 hos Bolagsverket.

Föreningen har inte en aktuell underhållsplan.

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

Föreningen har kontrakterat Axcell Fastighetspartner AB för den kamerala förvaltningen av föreningen. Byggnadskreditivet har lagts om till vanlig föreningsbelåning per den 8 mars 2023.

Medlemsinformation

Medlemsbostäder: 36 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 53 st

Tillkommande medlemmar: 6 st

Avgående medlemmar: 4 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 55 st

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelseledamöter:

Anders Nord, ordförande
Maria Abrahamsson
Valon Gashi
Fatbardha Orllati

Suppleanter:

Aline Petersen
Amalia Gomezcasseres Sarria

Auktoriserad revisor:

Marie Bertilsson, Advice Revision i Växjö AB

Firmateckning:

Föreningen tecknas av styrelsen samt var för sig av ledamöterna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I februari 2023 har bostäderna genomgått slutbesiktning med godkänt resultat och föreningen mottog ett godkänt slutbesked. I samband med detta har också medlemmarna flyttat in i sina bostäder. Avräkningsdag var 2023-02-28 och föreningen är därefter i ordinarie drift.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2303-2402	2201-2302
Nettoomsättning	2 352	105
Resultat efter finansiella poster	-1 468	105
Soliditet %	61	55
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	721	0
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	12 951	13 000
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	12 951	13 000
Sparande (kr) per kvadratmeter	-107	
Räntekänslighet %	17,95	
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	129	
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	99	

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 250 m² bostäder

*2022/2023's nyckeltal ger ingen rättvisande bild då byggnationen inte var färdigställd förrän i mars 2023.

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023/2024, för att säkerhetställa sina framtida åtaganden har föreningen höjt årsavgifterna med 18,69% från den 2023-04-01. Två av lånen har även omförhandlats den 2024-03-08 med lägre ränta.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	69 020 000	0	1 158 000	105 246
Balanseras i ny räkning			105 246	-105 246
Underhållsfond		45 759	-45 759	
Årets resultat				-1 467 979
Belopp vid årets utgång	69 020 000	45 759	1 217 487	-1 467 979

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	1 217 487
Årets resultat	-1 467 979
<i>Summa</i>	<i>-250 492</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond enligt stadgarna	51 519
Balanseras i ny räkning	-302 011
<i>Summa</i>	<i>-250 492</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING		1		
			2023-03-01 2024-02-29	2022-01-01 2023-02-28
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.				
Nettoomsättning	2		2 352 013	105 246
Övriga rörelseintäkter			5 430	–
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			2 357 443	105 246
Rörelsekostnader				
Driftkostnader	3		-573 868	–
Övriga externa kostnader	4		-133 817	–
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar			-1 119 090	–
Summa rörelsekostnader			-1 826 775	–
Rörelseresultat			530 668	105 246
Finansiella poster				
Resultat från andelar i koncernföretag			–	11 332 593
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter			24 211	–
Nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar			–	-11 332 593
Räntekostnader och liknande resultatposter			-2 022 858	–
Summa finansiella poster			-1 998 647	0
Resultat efter finansiella poster			-1 467 979	105 246
Resultat före skatt			-1 467 979	105 246
Årets resultat			-1 467 979	105 246

BALANSRÄKNING

1

		2024-02-29	2023-02-28
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	110 150 910	111 270 000
Summa materiella anläggningstillgångar		110 150 910	111 270 000
Summa anläggningstillgångar		110 150 910	111 270 000
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		30 719	483
Övriga fordringar		72 747	137 815
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	46 138	26 281
Summa kortfristiga fordringar		149 604	164 579
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 847 211	16 850 143
Summa kassa och bank		1 847 211	16 850 143
Summa omsättningstillgångar		1 996 815	17 014 722
SUMMA TILLGÅNGAR		112 147 725	128 284 722

	2024-02-29	2023-02-28
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	69 020 000	69 020 000
Underhållsfond	45 759	–
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>69 065 759</i>	<i>69 020 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 217 487	1 158 000
Årets resultat	-1 467 979	105 246
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-250 492</i>	<i>1 263 246</i>
Summa eget kapital	68 815 267	70 283 246
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	7	13 960 105
Summa långfristiga skulder	13 960 105	–
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	28 131 459	42 250 000
Leverantörsskulder	503 772	83 275
Aktuella skatteskulder	158 127	158 127
Övriga skulder	–	11 405 695
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	578 995	4 104 379
Summa kortfristiga skulder	29 372 353	58 001 476
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	112 147 725	128 284 722

KASSAFLÖDESANALYS

1

2023-03-01
2024-02-29

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	530 668
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	
- Avskrivningar	1 119 090
Erhållen ränta	24 211
Erlagd ränta	-2 126 606
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-452 637
Förändringar i rörelsekapital	
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	14 975
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-14 406 834

Kassaflöde från den löpande verksamheten -14 844 496

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-158 436
-------------------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten -158 436

Årets kassaflöde -15 002 932

Likvida medel vid årets början	16 850 143
Likvida medel vid årets slut	1 847 211

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är i övrigt oförändrade från föregående år.

Föreningens redovisningsvaluta är svenska kronor.

Avskrivningar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Föreningen tillämpar komponentavskrivning vilket innebär att byggnaden delas upp i olika utbytbara delar, komponenter, med olika nyttjandeperioder och därmed olika avskrivningstider.

Ingen avskrivning görs på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Då byggnaden togs i bruk per avräkningsdagen, 2023-02-28, har inga avskrivningar gjorts under räkenskapsåret.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och kommer att ligga till grund för avskrivningen på byggnaden framöver:

Stomme 120 år
Platta, grundläggning, markarbeten 120 år
Tak, fasad 50 år
Fönster, dörrar 30 år
Installationer 50 år
Inre underhåll (BRH:s ansvar) 120 år
Övrigt 120 år

För att tillmötesgå BFN (Bokföringsnämnden) men ändå inte skapa en överksam kassa tillämpas alltså en linjär avskrivning men föreningen tar inte ut någon ökad årsavgift. Det innebär att det uppkommer ett bokföringsmässigt negativt resultat i föreningen, men detta är planerat och inget som behöver åtgärdas. Föreningen kan år efter år ha ett bokföringsmässigt negativt resultat utan att något händer. Det är dock viktigt att beakta att föreningens kassaflöde går ihop och att det är beräknat utifrån det faktiska underhållsbehovet.

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod.

DEFINITION AV NYCKELTAL

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt

Årsavgift/ytan upplåten med bostadsrätt

Skuldsättning per kvm

Räntebärande skulder/ ytan upplåten med bostadsrätt

Sparande per kvm

Justerat resultat/ ytan upplåten med bostadsrätt

Räntekänslighet

Räntebärande skulder/årsavgifter

Energikostnad per kvm

Kostnad för uppvärmning, el och va/ ytan upplåten med bostadsrätt

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Not	2	Nettoomsättning	2023/2024	2022/2023
		Årsavgifter	2 170 462	–
		VA/Värme	173 991	–
		Övrigt	7 560	105 246
			2 352 013	105 246
Not	3	Driftkostnader	2023/2024	2022/2023
		Fastighetsförsäkring	39 502	–
		Taxebundna kostnader (el, vatten,värme)	419 115	–
		Fastighetskostnader	90 788	–
		Reparationer	24 463	–
			573 868	–
Not	4	Övriga externa kostnader	2023/2024	2022/2023
		Förvaltningsavtal	100 359	–
		Övriga kostnader	33 458	–
			133 817	–

Not 5	Byggnader och mark	2024-02-29	2023-02-28
	Ingående anskaffningsvärden	111 270 000	4 307 090
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Anskaffningar	–	106 962 910
	Utgående anskaffningsvärden	111 270 000	111 270 000
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-1 119 090	–
	Utgående avskrivningar	-1 119 090	–
	<i>Förändringar av nedskrivningar</i>		
	Bokfört värde Mark	4 307 090	4 307 090
	Bokfört värde Byggnader	105 843 820	106 962 910
	Redovisat värde	110 150 910	111 270 000
	Taxeringvärde	51 519 000	51 519 000

Not 6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-02-29	2023-02-28
	Förutbetalda försäkringspremier	22 213	17 289
	Övriga förutbetalda kostnader och intäkter	23 925	8 992
		46 138	26 281

Not 7	Långfristig skulder till kredinstitut				
Kolumn 1	Ränta	Villkorsdag	Belopp	Amortering	Kortfristig
SBAB 32836933	4,96%	2024-03-08	14 030 521	70416*	14 030 521
SBAB 32836984	4,99%	2024-03-08	14 030 522	70416*	14 030 522
SBAB 32836992	4,60%	2026-03-17	14 030 521	70416	70 416
Summa			42 091 564	211 248	28 131 459

Långfristiga skulder inkl lån som konverteras inom 1 år 41 880 316
 Nästa års amortering av långfristig skuld 211 248
 Lån som ska konverteras inom 1 år 28 061 045
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld 28 131 459
 Skuld beräknas efter 5 år uppgå till 41 035 324

Not 8	Ställda säkerheter	2024-02-29	2023-02-28
	Fastighetsinteckningar	42 250 000	42 250 000
	Summa ställda säkerheter	42 250 000	42 250 000

UNDERSKRIFTER

Fatbardha Orllati

Valon Gashi

Maria Abrahamsson

Anders Nord

Min revisionsberättelse har lämnats

Marie Bertilsson
Auktoriserad revisor

Deltagare

PROPTech SWEDEN Sverige

Påverkare

Lina Hultegård
lina.hultegard@nest.se

Leveranskanal: E-post

FATBARDHA ORLLATI Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: FATBARDHA ORLLATI
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 199104204541

Fatbardha Orllati
fatbardhasinani@hotmail.com
+46729350265
199104204541

2024-08-16 06:12:23 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 37.35.67.75

VALON GASHI Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: VALON GASHI
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 198909046750

Valon Gashi
valon89@hotmail.com

2024-08-15 19:40:24 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 2.248.194.103

MARIA ABRAHAMSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIA ABRAHAMSSON
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 197010285547

Maria Abrahamsson
miapia.70@hotmail.com

2024-08-16 06:50:55 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.191.123.164

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Anders Kjell Inge Nord
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 197612315593

Anders Nord
andersnord76@gmail.com
19761231-5593

2024-08-15 19:14:09 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 217.209.175.167

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIE ELISABETH LINNÉA
BERTILSSON
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 199001134429

Marie Bertilsson
marie.bertilsson@advicerevision.se

2024-08-16 07:54:37 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 62.182.223.229