

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Frukträdgården

Org.nr. 769631-1468

Räkenskapsåret

2024-01-01 — 2024-12-31

Styrelsen upprättar följande årsredovisning

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter av årsredovisning	12

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Frukträdgården upprättar följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor (SEK), om inte något annat anges.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsen uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör 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. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Föreningens ändamål

Föreningen har enligt stadgarna till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder, i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-11-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-04-06 och nuvarande stadgarna registrerades 2017-01-16 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Ulrika Egerfält	Ordförande
Maria Alvarsson	Ledamot
Karolin Hargsten	Kassör
Åsa Asp	Ledamot
Hans-Micael Melander	Revisor

Grundfakta om föreningen:

Föreningen har förvärvat samtliga aktier i Fastigheten Valbogatan 23 AB, 559090-3273, som vid tidpunkten för förvärvet var ägare till fastigheten Gävle Norrtull 19:5. Föreningen har därefter genom en s.k. underprisöverlåtelse förvärvat fastigheten av sitt dotterbolag till en köpeskilling motsvarande fastighetens skattemässiga värde. Dotterbolaget har därefter likviderats. Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gävle Norrtull 19:5	2017	Gävle

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

Byggnadsår och ytor:

Fastigheten bebyggdes 1936 och består av ett flerbostadshus.

Fastighetens värdeår 1936.

Fastighetens areal är enligt taxeringsbeskedet 942m². Byggnadens totalyta är 748m², varav 728m² utgör bostadsyta (BOA+biyta) och 20m² utgör lokalyta.

Föreningen

Husets utformning:

Flerfamiljshus i två våningar med inredd vind, totalt åtta bostadslägenheter, en lokal samt källare. Källarvåningen inrymmer förråd, tvättstuga, fjärrvärmeanläggning och cykelrum.

Byggnad:

Grundläggande	Källare
Antal våningar	Två våningar, inredd vind samt källare
Stomme	Trä
Fasad	Trä
Takbjälklag	Trä
Yttertak	Plåt
Balkonger/uteplats	Trä
Fönster	Plast
Ytterdörr	Aluminium

Installationer

Vatten/avlopp	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	Mekanisk frånluftsventilation
TV/Tele/bredband	Ansluten till GavleNet. Bostadsrättsinnehavarna tecknar egna abonnemang

Servitut och gemensamhetsanläggningar:

Fastigheten belastas inte av några servitut och ingår inte i någon gemensamhetsanläggning eller annan samfällighet.

Lägenheter och lokaler:

Föreningen upplåter 8 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Verksamhet i lokalen:

Lokalen, som är omgjord till övernattningslägenhet var uthyrd som dagverksamhet till Tillit & Framgång Haaga Ab från 2022-09-01 till december 2024. Lokalen är idag inte uthyrd men samtal kring uthyrning pågår april 2025.

Byggnadens tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras

Utfört underhåll:	År
Brandskyddskontroll	2024
23A, bytt kodlås	2024
Byte av stuprörsframsidan	2023
Radonmätning	2022
Byte av badrumsfläktar 23B	2022
Relining av avlopp 23B	2022

23A, bytt kodlås	2021
23B, alla som ville köpte kodlås	2021
OVK	2021
Energideklaration	2021
Tak över balkongerna	2020
Stamrustning 23A	2020
Renovering av lokalen	2020
Ventilationer tilluft	2019
EL-besiktning	2018
Ny toalett i lokalen	2018
OVK-besiktning	2018
Stambyte samt byte av 4 badrum	2018
Byte av torktumlare	2018
Byte av nycklar	2018
Samtliga lägenheter har renoverats	2015-2017
Stambyte 23B	2016
Ytterdörrar till lägenheter	2017

Planerat underhåll:

Vissa åtgärder/underhåll bedöms föreligga under 1-3 år.

Dörr vid tvättstuga

Byte av stuprör på baksidan

Asfaltera p-platserna

Byte av expansionskärl i pannrummet

Asbetssanering i källaren

Staket fram och baksida

Ordna murbruket på olika ställen i källaren

Soprum

Förvaltning:

Föreningen sköter i egen regi följande förvaltning:

Yttre fastighetsskötsel

Städning

Snöröjning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal:

Avtal	Leverantör
-------	------------

Sophantering	Gästrike återvinnare
Försäkring	Länsförsäkringar
Fjärrvärme, El	Gävle Energi
Vatten	Vattenfall
Anslutning & dist.avtal	GavleNet
Nyckelhantering	Lås & Nyckel Borlänge

Föreningen har sitt säte i Gävle Kommun.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	723 308	802 875	652 502	543 464
Resultat efter finansiella poster	-415 721	-344 618	-369 623	-396 475
Balansomslutning	21 645 289	22 078 248	22 593 678	23 069 220
Soliditet (%)	58,77	59,50	59,67	60,04
Skuldsättning/kvm totalyta	11 865	11 925		
Sparande/kvm totalyta	99	194		
Energikostnader/kvm totalyta	339	277		
Räntekänslighet/skuldkvot beräknat på årsavgifterna (%)	12	11		
Årsavgift/kvm totalyta	967	957		
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkterna (%)	100	89		
Räntekostnadernas del av intäkterna (%)	42	46		

Nyckeltalsdefinitioner

Förändringar i eget kapital (EK)

	Ansamlad förlust	Årets resultat	Summa fritt EK
Belopp vid årets ingång	-3 421 069	-344 618	-3 765 688
Resultatdisposition enl. beslut av årsstämma	-344 618	344 618	0
Årets resultat	0	-415 721	-415 721
Belopp vid årets utgång	-3 765 688	-415 721	-4 181 409

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 765 688
Årets resultat	-415 721
Summa	-4 181 409

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Avsättning fond för yttre underhåll	22 440
Balanseras i ny räkning	-4 203 849
Summa	-4 181 409

Resultaträkning

Resultaträkning	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseresultat			
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		723 308	802 875
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		723 308	802 875
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-344 473	-289 592
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-490 008	-490 008
Summa rörelsekostnader		-834 481	-779 600
Rörelseresultat		-111 173	23 275
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-304 548	-367 894
Summa finansiella poster		-304 548	-367 894
Resultat efter finansiella poster		-415 721	-344 618
Resultat före skatt		-415 721	-344 618
Årets resultat		-415 721	-344 618

Balansräkning

Balansräkning Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	2	21 574 961	22 064 969
Summa materiella anläggningstillgångar		21 574 961	22 064 969
Summa anläggningstillgångar		21 574 961	22 064 969
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		900	90
Summa kortfristiga fordringar		900	90
Kassa och bank			
Kassa och bank		69 428	13 189
Summa kassa och bank		69 428	13 189
Summa omsättningstillgångar		70 328	13 279
SUMMA TILLGÅNGAR		21 645 289	22 078 248

Balansräkning

Balansräkning Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Eget kapital		14 328 122	14 305 682
Bunden överkursfond		2 620 000	2 620 000
Summa bundet eget kapital		16 948 122	16 925 682
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 810 568	-3 443 509
Årets resultat		-415 721	-344 618
Summa fritt eget kapital		-4 226 288	-3 788 128
Summa eget kapital		12 721 834	13 137 554
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	3	8 875 500	8 919 900
Summa långfristiga skulder		8 875 500	8 919 900
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		0	0
Skatteskulder		14 760	13 872
Övriga skulder		-25	19
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		33 220	6 903
Summa kortfristiga skulder		47 955	20 794
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 645 289	22 078 248

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-111 173	23 275
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.			
Avskrivningar och nedskrivningar		490 008	490 008
Erlagd ränta		-304 548	-367 894
Betald inkomstskatt		888	1 890
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning/minskning kundfordringar		-810	-90
Ökning/minskning leverantörsskulder		0	-18 951
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder		26 274	-60 550
Kassaflöde från den löpande verksamheten		100 639	67 688
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-44 400	-93 200
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-44 400	-93 200
Årets kassaflöde			
Likvida medel vid årets början	4	13 189	38 701
Likvida medel vid årets slut		69 428	13 189

Noter

Not 1 – Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag.

Komponentindelning:

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenterna när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnad – Stomme 1

Byggnad – Tak 2,5

Byggnad – Fasad 5

Byggnad – Inre ytskick 5

Byggnad – Installationer 2,5

Byggnad – Stammar 2

Not 2 – Byggnader och mark

Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 276 869	25 276 869
Utgående anskaffningsvärden	25 276 869	25 276 869
Ingående avskrivningar	-3 211 900	-2 721 892
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-490 088	-490 088
Utgående avskrivningar	-3 701 988	-3 211 980
Redovisat värde	21 574 881	22 064 889

Not 3 – Långfristiga skulder

Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen

Långfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
Danske bank	8 875 500	8 919 900

Not 4 – Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckningar	9 240 000	9 240 000
Summa ställda säkerheter	9 240 000	9 240 000

Underskrifter av årsredovisning

Ort

4/4 2025

Gävle

Ulrika Egerfält

Karolín Hargsten

Styrelseordförande / Styrelseledamot

Kassör

Min revisionsberättelse har lämnats den

2025-05-25

Hans-Micael Melander

Revisor

Anna Åström
Maria Hansson

Lise Stig