

Årsredovisning och revisionsberättelse för

Bostadsrättsföreningen Gulmåran

769639-5420

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gulmåran, org.nr 769639-5420, har upprättat redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som har sitt säte i Båstad och som registrerades hos Bolagsverket 2021-01-28. Föreningen äger fastigheten Båstad Borren 16 och i fastigheten upplåter man lägenheter och samlingslokal samt bilplatser. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmar för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus. Fastigheten är geografiskt belägen i Båstad Kommun med adress: Köpmansgatan 80 och byggnaden är från 1996.

I föreningen upplåter man 10 bostadslägenheter med en totalyta på 638 m² samt 1 hyreslägenhet på totalt 68 m² och 1 samlingslokal med en totalyta på 100 m². Föreningen har även 9 bilplatser för uthyrning.

Bostadsrättslägenheterna (inkl hyresrättslägenhet) är fördelade enligt följande:

2 rum & kök, 10 st
4 rum & kök, 1 st

Byggnaderna har varit fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Försäkringen inkluderar bostadsrättsförsäkring för medlemmarna.

Föreningens förvärv av fastigheten Båstad Borren 16 skedde genom ett förvärv av aktierna i Nerrob 16 AB, org nr 559308-5680, vars enda tillgång var fastigheten. Efter föreningens förvärv av aktiebolaget har fastigheten transporterats från bolaget till föreningen, som därefter har erhållit lagfart till fastigheten 2021-08-09. Det förvärvade aktiebolaget har därefter likviderats. Förvärvet av fastigheten via förvärvet av aktierna i ett aktiebolag medför att föreningens skattemässiga anskaffningsvärde blir lägre än det redovisade anskaffningsvärdet vilket innebär att om föreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer skatt att behöva erläggas på hela mellanskillnaden mellan det skattemässiga anskaffningsvärdet och försäljningspriset. Det skattemässiga anskaffningsvärdet är 6 272 698 kr.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Fastigheten är besiktigad av Björn Gunnarsson på CMB Projekt AB 2020-12-09.

Årets resultat blev ca - 559 000 kr. Den siste december 2023 var behållningen på föreningens konto i Handelsbanken 681 530 kr.

Föreningen har gjort en extraamortering på 1 000 000 kr under året.

Styrelsen har beslutat att höja avgifterna med 10 % per den 1/3 2024.

De underhållsåtgärder som utförts under året är följande:

- Fiberanslutning
- Källarförråd
- Skyddstak
- Takfönster
- Ventilation
- Inredning av gästlägenhet
- Staket
- Ytter- och entredörrar
- Laddbox

De närmaste 5-10 åren planeras följande större underhållsåtgärder:

- Byte av vindskivor
- Nya stuprännor
- Fönstermålning
- Översyn av balkonger
- Nytt staket framsida

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 16 varav 10 röstberättigade.

Följande stämmor har hållits under 2023:

- ordinarie stämma 17 juni 2023

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter: Anders Lindqvist, ordförande
Karin Højman
Ann-Marie Andersson
Cornel Oancea
Pontus Hörberg

Revisor har varit Afrodita Cristea, BoRevision AB, vald vid ordinarie stämma 17 juni 2023.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	554	520	271
Resultat efter finansiella poster, tkr	-559	-225	-229
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	-509	-271	-289
Soliditet i %	63	61	58
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	675	732	619
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	73	-	-
Energikostnader, kr/kvm	115	117	-
Lån, kr/kvm	9 953	11 313	11 428
Lån, kr/kvm upplåten med bostadsrätt	12 574	-	-
Sparande kr&kvm	-145	123	-
Räntekänslighet i %	19%	25%	-

Flerårsöversikten är uppdaterad 2023 med nya obligatoriska nyckeltal.

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.
Nyckeltalen (kr/kvm) beräknas utifrån totalytan på 806 kvm.
Nyckeltal årsavgiftsnivå beräknas utifrån bostadsrättslägenheternas boyta med totalt 638 m².

Sparande avser årets resultat plus avskrivningar och planerat underhåll minus elstöd (som inte är en del av den normala verksamheten) fördelat på fastighetens totala yta.
Överlåtelsevärde visar snittpris för sålda bostadsrätter under året.

Räntekänslighet visar på hur många procent årsavgifter behöver höjas för att motsvara kostnaden som blir om räntan på de räntebärande skulderna höjs med 1%.

Betyg räntekänslighet enligt HSB Riksförbund (där högsta betyg är 5):

- 5 < 4%
- 4 4-7%
- 3 7-10%
- 2 10-20%
- 1 > 20%

Uppllysning vid förlust

Föreningen har under året gjort div reparationer, investerat i bla nya fönster, ytterdörrar, staket samt installerat fiber som bidrar till underskottet. Styrelsen är medveten om underskottet och arbetar aktivt för att förbättra föreningens ekonomiska ställning. Föreningen höjde årsavgifterna den 1 november 2023 med 15 %. Styrelsen kommer framöver att fortlöpande bedöma föreningens ekonomi och kommer, vid behov, att höja avgifterna ytterligare framöver.

Förändringar i eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början enl. fastställd BR	14 422 800	675 700	105 326	-334 711	-225 423
Disposition enligt stämmobeslut				-225 423	225 423
Från fond för yttre underhåll			-110 340	110 340	
Till fond för yttre underhåll			60 000	-60 000	
Årets resultat					-559 478
Vid årets slut	14 422 800	675 700	54 986	-509 794	-559 478

Resultatförändring efter disposition av underhåll

Årets resultat	-559 478	-225 423
Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad*	110 340	14 764
Reservering till fond för yttre underhåll**	-60 000	-60 000
Resultat efter disposition av underhåll	-509 138	-270 659

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll (om det inte finns något planerat underhåll visas ej denna rad)

** Avser reservering inför kommande underhållsåtgärder (baseras på föreningens stadgar).

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-509 794,00
Årets resultat	-559 478,21
Balanseras i ny räkning	-1 069 272,21

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	548 832	520 074
Övriga rörelseintäkter	2	37 889	23 518
Summa rörelsens intäkter		586 721	543 592
Rörelsens kostnader			
Drift och fastighetskostnader	3	-284 036	-203 932
Planerat underhåll		-110 340	-14 764
Övriga externa kostnader	4	-113 190	-125 852
Personalkostnader och arvoden	8	-22 966	-19 934
Avskrivningar		-347 730	-310 052
Summa rörelsens kostnader		-878 262	-674 534
Rörelseresultat		-291 541	-130 942
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		37 246	4 882
Räntekostnader och liknande resultatposter		-305 183	-99 363
Summa finansiella poster		-267 937	-94 481
Resultat efter finansiella poster		-559 478	-225 423
Årets resultat		-559 478	-225 423

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	5		
Byggnader och mark		21 044 468	20 702 653
Inventarier, verktyg och installationer		21 969	-
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>21 066 437</u>	<u>20 702 653</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>21 066 437</u>	<u>20 702 653</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		23 426	14 230
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11 622	10 224
Summa kortfristiga fordringar		<u>35 048</u>	<u>24 454</u>
Kassa och bank	6	1 181 531	3 118 114
Summa omsättningstillgångar		<u>1 216 579</u>	<u>3 142 568</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>22 283 016</u>	<u>23 845 221</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		14 422 800	14 422 800
Upplåtelseavgifter		675 700	675 700
Fond för yttre underhåll		54 986	105 326
Summa bundet eget kapital		15 153 486	15 203 826
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad vinst		-509 794	-334 711
Årets resultat		-559 478	-225 423
Summa fritt eget kapital		-1 069 272	-560 134
Summa eget kapital		14 084 214	14 643 692
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7	3 960 187	-
Summa långfristiga skulder		3 960 187	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		4 061 986	9 118 461
Leverantörsskulder		80 201	13 953
Aktuella skatteskulder		36 628	17 929
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		59 800	51 186
Summa kortfristiga skulder		4 238 615	9 201 529
Summa skulder		8 198 802	9 201 529
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 283 016	23 845 221

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-559 478	-225 423
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	347 729	310 052
	<u>-211 749</u>	<u>84 629</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-211 749	84 629
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-10 596	-12 222
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	93 561	-26 541
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-128 784	45 866
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-711 513	-52 656
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-711 513	-52 656
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-1 096 288	-92 576
Upplåten bostadsrätt	-	1 900 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 096 288	1 807 424
Årets kassaflöde	-1 936 585	1 800 634
Likvida medel vid årets början	3 118 115	1 317 481
Likvida medel vid årets slut	1 181 530	3 118 115

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. För byggnad sker en viktad avskrivning, vilken baseras på komponenternas respektive värde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

	%
- Byggnader	2,19

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker enligt ekonomiska planen. Reservering samt uttag från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % på intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, ex. avkastning på en del placeringar.

Förvärv av fastighet via aktiebolag

Föreningens förvärv av fastigheten har skett till värde understigande verkligt värde. Mellanskillnaden ses som utdelning från dotterbolaget, vilket redovisas som ökning av fastighetens bokförda värde och minskning av aktiernas bokförda värde. Dotterbolaget likvideras därefter.

Not 1 Rörelsens intäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	425 796	364 834
Hyror bostäder	81 636	152 064
Hyror lokaler	41 400	3 176
Summa	548 832	520 074

I årsavgifterna ingår vatten.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Övrigt	37 889	23 518
Summa	37 889	23 518

Föreningen erhöll b.l.a elprisstöd under året med totalt 15 784 kr samt ett bidrag från Naturvårdsverket för installation av laddbox med 15 000 kr.

Not 3 Drift

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Energi	53 000	55 998
Vatten	39 703	38 914
Renhållning	12 592	9 663
Fastighetsservice	3 375	14 138
Försäkring	10 224	9 733
Löpande underhåll	146 443	57 557
Fastighetsavgift/-skatt	18 699	17 929
Summa	284 036	203 932

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förvaltningskostnader	109 675	78 352
Konsultkostnader	3 516	47 500
Summa	113 191	125 852

Not 5 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	15 153 674	15 101 018
Årets investeringar	684 052	52 656
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	15 837 726	15 153 674
Ingående ackumulerade avskrivningar	-640 033	-329 981
Årets avskrivningar	-342 237	-310 052
Utgående ackumulerade avskrivningar	-982 270	-640 033
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	6 189 012	6 189 012
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	6 189 012	6 189 012
Utgående redovisat värde byggnader och mark	21 044 468	20 702 653
varav mark	6 189 012	6 189 012

Från och med bokslutet 2021 redovisar föreningen enligt K3-regelverket och skriver av byggnaden enligt en komponentindelad avskrivningsplan. Anläggningstillgångarnas utgående bokförda värde exklusive uppskrivningar uppgår till 21 044 468 kr.

Årets investering är:

- Fönster
- Ytterdörrar
- Staket
- Fiberanslutning.

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	9 000 000	2 747 000	11 747 000
Hyreshus lokaler	122 000	-	122 000
Summa	9 122 000	2 747 000	11 869 000

Not 6 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handelsbanken	681 531	3 118 114
Handelsbanken, placeringskonto	500 000	
Summa	1 181 531	3 118 114

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2023-12-31	2022-12-31
SEB	4,06%	2023-06-28	2023-06-28	-	4 559 230
SEB	0,80%	2023-06-28	2023-06-28	-	4 559 231
Stadshypotek AB	4,83%	2024-03-28	2024-06-28	4 011 086	-
Stadshypotek AB	5,04%	2025-06-30	2025-06-30	4 011 087	-
Summa				8 022 173	9 118 461
Avgår kortfristig del				-4 061 986	-9 118 461
Varav långfristig del				3 960 187	

Lån som förfaller under nästa räkenskapsår är enligt uttalande från BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4,7 att betrakta som kortfristiga lån och har därför bokats om i bokslutet. Beräknad amortering för nästa år är även att betrakta som en kortfristig skuld och har bokats om i bokslutet. Enligt planerlig amortering beräknas skulden uppgå till 7 522 173 om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	12 017 000	12 017 000
Varav obelånade	-	-
Ställda säkerheter	12 017 000	12 017 000

Not 8 Anställda samt arvode- och lönekostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	16 500	16 500
Sociala avgifter	4 166	3 434
Milersättning	2 300	-
Summa	22 966	19 934

Digitala underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen det datum som framgår av våra underskrifter.

Båstad

Anders Lindqvist

Ann-Marie Andersson

Pontus Hörberg

Karin Højman

Cornel Oancea

Vår revisionsberättelse har lämnats digitalt den dagen som framgår av våra underskrifter.

Afrodita Cristea
BoRevision Sverige AB
Avföreningen vald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557518153878

Dokument

912 Gulmåran årsredovisning 2023 digital sign.pdf
Huvuddokument
14 sidor
Startades 2024-05-23 09:41:10 CEST (+0200) av HSB
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2024-05-24 07:47:22 CEST (+0200)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
HSB Nordvästra Skåne
e-signering@hsbnvs.se

Signerare

Anders Lindqvist (AL)
anders.lindqvist@coop.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Anders Olof Lindqvist"
Signerade 2024-05-23 11:30:08 CEST (+0200)

Ann-Marie Andersson (AA)
laas.andersson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANN-MARIE ANDERSSON"
Signerade 2024-05-23 11:42:03 CEST (+0200)

Karin Højman (KH)
hojman.karin@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KARIN HÖJMAN"
Signerade 2024-05-23 09:54:28 CEST (+0200)

Cornel Oancea (CO)
cornel@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CORNEL OANCEA"
Signerade 2024-05-23 18:52:54 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557518153878

Pontus Hörberg (PH)
pontus.hberg@gmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PONTUS HÖRBERG"
Signerade 2024-05-23 09:58:13 CEST (+0200)*

Afrodita Cristea (AC)
afrodita.cristea@borevision.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AFRODITA DORINA CRISTEA"
Signerade 2024-05-24 07:47:22 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

