

Årsredovisning 2022 - 2023

Brf Gässlingegården

769613-0736



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Gässlingegården

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-05-01 - 2023-04-30.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 4
Resultatdisposition	s. 4
Resultaträkning	s. 5
Balansräkning	s. 6
Kassaflödesanalys	s. 8
Noter	s. 9
Underskrifter	s. 13

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2005-09-15

Säte

Föreningen har sitt säte i Vellinge.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Vellinge kn, Skanör 6:18 på adressen Kärrhöksvägen 5 i Skanör. Föreningen har 9 bostadsrätter om totalt 898 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

Styrelsens sammansättning

Ulrika Christina Blomqvist	Ordförande
Åke Reimer	Sekreterare
Emma Andersson	Styrelseledamot
Martin Malmgren	Kassör

Valberedning

Föreningen har ingen valberedning.

Firmateckning

Firma tecknas av styrelsen

Revisorer

Per Larsson Revisor Visionrevision

Föregående föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-10-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Filterbyte och funktionskontroll fläktsystem Lindsells AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgiften har höjts med 3 % i januari 2023 och 3% i juni. Åtgärden motiverad sedan en 20-årskalkyl utförts av sakkunnig (Sven Nilsson, AKEVO) som tidigare förvaltade bostadsrättsföreningen.

Övriga uppgifter

Under vintern har det varit problem med uppvärmningen i plan två. Flera försök att lösa problemet har skett och pumpar i systemet har bytts ut. En VVS-firma har föreslagit omfattande förnyelse av värmesystemet men det är inte aktuellt då systemet nu fungerar. Kostnaden för förnyelse är avsevärd. Ett större värmeelement i plan två började läcka och behövde bytas.

Trädgårdsskötsel och tvättning av plank har skett vid "fixardagar" där många lägenhetsinnehavare och anhöriga medverkat. De murkna delarna av träkonstruktionerna vid uteplatserna har reparerats och målning har utförts av lägenhetsinnehavarna.

Missfärgning av planket mot granntomten (förrådets baksida)har tvättats bort. Gräsklipparen har sviktat men fungerar efter översyn. Maskin för borttagning av ogräs mellan plattorna i gångarna har införskaffats och finns i förrådet.

Installation av laddstolpar för el-bilar har diskuterats men är f.n. inte aktuellt.

De ökade elpriserna har motiverat sänkning av temperaturen i vattnet till golvvärmen och elementen i plan två. Anvisning hur vi kan sänka elförbrukningen har distribuerats. Jordfelsbrytare i värmerummet utlöstes vid några tillfällen och orsaken var en rostig detalj i värmepumpen som åtgärdats.

Filterbyten i lägenheternas ventilation har skett enligt det avtal som vi har med firma Lindsell.

Fördelning av intäkter och kostnader



● Årsavgifter, bostäder 99.79%
● Övriga intäkter 0.21%



● Taxebundna kostnader 45.24%
● Reparationer 24.28%
● Övriga externa kostnader 18.40%
● Övriga driftskostnader 8.30%
● Personalkostnader 3.50%
● Fastighetsskötsel 0.28%

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 13 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	573 734	569 060	573 030	564 070
Resultat efter fin. poster	-55 308	16 962	40 701	29 737
Soliditet, %	73	73	73	73
Yttre fond	461 918	382 918	382 918	349 961
Taxeringsvärde	15 200 000	15 200 000	13 400 000	13 400 000
Bostadsyta, kvm	898	898	898	898
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	638	631	631	631
Lån per kvm bostadsyta, kr	7 207	7 318	7 430	7 541
Genomsnittlig skuldränta, %	1,58	1,01	1,19	-
Belåningsgrad, %	27,57	27,81	28,05	28,28

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2022-04-30	DISPONERING AV	DISPONERING AV	2023-04-30
		FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	
Insatser	17 665 000	-	-	17 665 000
Fond, yttre underhåll	382 918	-	79 000	461 918
Balanserat resultat	53 343	16 962	-79 000	-8 696
Årets resultat	16 962	-16 962	-55 308	-55 308
Eget kapital	18 118 222	0	-55 308	18 062 914

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-8 696
Årets resultat	-55 308
Totalt	-64 004

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	79 000
Balanseras i ny räkning	-143 004
	-64 004

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 MAJ - 30 APRIL	NOT	2022 - 2023	2021 - 2022
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		572 556	568 067
Rörelseintäkter		1 178	993
Summa rörelseintäkter		573 734	569 060
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-293 402	-276 941
Övriga externa kostnader	7	-69 129	-54 718
Personalkostnader	8	-13 142	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-155 628	-155 655
Summa rörelsekostnader		-531 301	-487 313
RÖRELSERESULTAT		42 433	81 747
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 497	2 251
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-103 239	-67 036
Summa finansiella poster		-97 742	-64 785
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-55 308	16 962
ÅRETS RESULTAT		-55 308	16 962

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-04-30	2022-04-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	23 478 788	23 634 416
Summa materiella anläggningstillgångar		23 478 788	23 634 416
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		23 478 788	23 634 416
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		10 235	5 844
Övriga fordringar	11	-1 849	-2 366
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	17 362	15 940
Summa kortfristiga fordringar		25 748	19 418
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 162 781	1 136 319
Summa kassa och bank		1 162 781	1 136 319
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 188 529	1 155 737
SUMMA TILLGÅNGAR		24 667 317	24 790 153

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-04-30	2022-04-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		17 665 000	17 665 000
Fond för yttre underhåll		461 918	382 918
Summa bundet eget kapital		18 126 918	18 047 918
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 696	53 343
Årets resultat		-55 308	16 962
Summa fritt eget kapital		-64 004	70 304
SUMMA EGET KAPITAL		18 062 914	18 118 222
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	4 672 000	4 672 000
Summa långfristiga skulder		4 672 000	4 672 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 800 000	1 900 000
Leverantörsskulder		30 737	20 274
Skatteskulder		436	1 178
Övriga kortfristiga skulder		1 105	1 145
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	100 126	77 333
Summa kortfristiga skulder		1 932 403	1 999 930
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 667 317	24 790 153

Kassaflödesanalys

1 MAJ - 30 APRIL	2022 - 2023	2021 - 2022
Likvida medel vid årets början	1 136 319	1 047 179
Resultat efter finansiella poster	-55 308	16 962
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	155 628	155 655
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	100 320	172 617
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-6 330	14 683
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-67 527	-2 498 160
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	26 463	-2 310 860
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	0	2 400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	2 400 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	26 463	89 140
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 162 781	1 136 319

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Gässlingegården har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,877 %
Fiberinstallation	5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 589 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Årsavgifter, bostäder	572 556	566 877
Övriga intäkter	1 178	2 183
Summa	573 734	569 060

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2022 - 2023	2021 - 2022
Besiktning och service	0	40 598
Städning	0	7 125
Trädgårdsarbete	1 057	3 365
Summa	1 057	51 088

NOT 4, REPARATIONER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Bostäder	0	19 301
Gård/markytor	50 000	0
Reparationer	0	8 988
VA	0	7 012
Ventilation	23 950	19 755
Värme	17 269	0
Summa	91 219	55 056

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Fastighetsel	110 838	85 491
Sophämtning	18 526	16 344
Vatten	40 594	38 657
Summa	169 958	140 492

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Fastighetsförsäkringar	16 867	16 169
Fastighetsskatt	14 301	14 136
Summa	31 168	30 305

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Bankkostnader	2 044	2 391
Förbrukningsinventarier	4 190	0
Förbrukningsmaterial	10 892	2 393
Kameral förvaltning	31 828	30 709
Programvaror	332	1 774
Revisionsarvoden	11 250	11 000
Övriga förvaltningskostnader	8 592	6 451
Summa	69 128	54 718

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Sociala avgifter	3 142	0
Styrelsearvoden	10 000	0
Summa	13 142	0

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	103 151	66 777
Övriga räntekostnader	88	259
Summa	103 239	67 036

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2023-04-30	2022-04-30
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	25 171 172	25 171 172
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	25 171 172	25 171 172
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 536 756	-1 381 101
Årets avskrivning	-155 628	-155 655
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 692 384	-1 536 756
Utgående restvärde enligt plan	23 478 788	23 634 416
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>7 902 000</i>	<i>7 902 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	9 400 000	9 400 000
Taxeringsvärde mark	5 800 000	5 800 000
Summa	15 200 000	15 200 000

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-04-30	2022-04-30
Skattekonto	-1 849	-2 366
Summa	-1 849	-2 366

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-04-30	2022-04-30
Försäkringspremier	10 179	9 592
Förvaltning	7 027	5 275
Räntor	0	741
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	156	332
Summa	17 362	15 940

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkorsändringsdag	Räntesats 2023-04-30	Skuld 2023-04-30	Skuld 2022-04-30
SEB	2023-09-28	4,12 %	1 700 000	1 800 000
SEB	2024-09-28	1,17 %	2 500 000	2 500 000
SEB	2024-09-28	0,92 %	2 272 000	2 272 000
Summa			6 472 000	6 572 000
<i>Varav kortfristig del</i>			1 800 000	1 800 000

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2023/2024 omsätts vid förfall.

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-04-30	2022-04-30
El	5 302	8 261
Förutbetalda avgifter/hyror	48 657	47 241
Revisionsarvode	11 000	11 000
Räntor	16 776	6 081
Sociala avgifter	3 142	0
Vatten	3 665	3 309
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 584	1 441
Summa	100 126	77 333

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-04-30	2022-04-30
Fastighetsinteckning	8 265 000	9 798 000
Summa	8 265 000	9 798 000

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Firma Hölle Bygg & Förvaltning AB kommer att anlitas för målning av takkupor och tvättning och målning hängrännor/stuprör enl. offert som antagits vid styrelsemöte 31/5 2023.

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Ulrika Christina Blomqvist

Åke Reimer

Emma Andersson

Martin Malmgren

Min revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Visionrevision
Per Larsson
Revisor