

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Villa Rektorn 1

Org.nr. 769626-0749

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehåll

Sida

- förvaltningsberättelse
- resultaträkning
- balansräkning
- kassaflödesanalys
- noter
- underskrifter

2
5
6
8
9
11

Bostadsrättsföreningen Villa Rektorn 1

Org.nr. 769626-0749

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

b>Ändamål

Bostadsrättsföreningen Villa Rektorn 1 har till sitt ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och lokaler till nyttjande samt utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet är belägen på adressen Rektorsgatan 4, Gävle.

Föreningen är inte del av någon samfällighet.

Styrelse förändringar under 2023

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning samt ansvar:

Christer Enkvist	Ledamot, Ordförande
Synnöve Daagarsson	Ledamot,
Thomas Lindstedt	Ledamot,
Marina Holm	Ledamot,
Pernilla Björk	Ledamot
Eva Westman	Ledamot,
Frida Forssell	Ledamot

Suppleanter Ej valda

Valberedning

Valberedning utses ej eftersom varje bostadsrättslägenhet representeras av en person i styrelsen.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter två i förening.

Revisor

Föreningen har valt Felix Enoksson som extern revisor för det verksamhetsår som årsredovisningen omfattar.

Årsmöte

Ordinarie årsstämma hölls 20230607 samt en extrastämma 20230628 för genomgång av årsredovisning och förvaltningsberättelse.

Medlemsantal

Föreningen har per 231231, 7 medlemmar.

Försäljningar av bostadsrätter

Under året har 0 bostäder bytt ägare.

Pant- och överlåtelseavgifter

Föreningen tar inte ut pant- eller överlåtelseavgifter.

Beskattning

Föreningen beskattas som en så kallad äkta förening.

Finansiering

Se not.

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen Villa Rektorn 1

Org.nr. 769626-0749

Fastigheten bildades 2013-01-11. Samtidigt förvärvades fastigheten Söder 16:8, Gävle kommun, genom förvärv av projekt Rektorsgården AB. Via Projekt Rektorsgården byggdes fastigheten om till 7 bostadsrättslägenheter.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i 3 våningsplan, med totalt 5 bostadsrättslägenheter. Dessutom finns 2 enplans gårdshus som vardera utgör en bostadsrättslägenhet. Den totala bostadsytan är cirka 638 kvm. Tomtytan, vilken ägs av föreningen, är cirka 800 kvm.

På fastighetens tomtmark finns 4 parkeringsplatser, vilka upplåts till föreningens medlemmar.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar. Utöver detta uppmanar styrelsen alla medlemmar att teckna särskild bostadsrättsförsäkring.

Fastighetsavgift

Fastigheten färdigställdes 2013, vilket även utgör fastighetens värdeår. Fastighetens taxeringsvärde, vilket åsatts till 16 720 000 kronor, utgör grunden för beräkning av fastighetsavgift. Fastigheten är befriad från fastighetsskatt under de första 15 åren.

Underhåll under 2023

Följande större underhållsarbeten har genomförts under året, baserat på den upprättade underhållsplanen av Per Hellberg Fastighetskonsult AB; 1) dränering runt huvudbyggnaden, 2) ommålning och lagning av staketet mot Läns museet, 3) upprättande av energideklaration, 3) OVK (obligatorisk ventilationskontroll), 5) byte av ventilation samt 6) temporär lagning av tak på gårdshuset vid vattenskada i december.

Planerat underhåll

Det större underhållsarbete som planeras att genomföras under 2024 är 1) ommålning av huvudbyggnad och de två gårdshusen 2) staketet mot Rektorsgatan, 3) byte av murken panel på vissa ställen på huvudbyggnaden, 4) lagning av taket på huvudbyggnaden samt 5) lagning och målning av grunden på huvudbyggnaden.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Föreningens årsavgift är per 2023-12-31 632 kronor per kvm. Utöver detta till kommer bredband och el:

Förvaltning

Föreningen sköter ekonomisk förvaltning i egen regi. Avtal om teknisk förvaltning saknas. Föreningen ansvarar själv för snöskottning och visst underhåll.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	533 696	511 400	498 288	484 548
Resultat efter finansiella poster	-443 915	20 704	76 544	102 826
Soliditet (%)	74,90	75,10	74,71	74,23
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	633			
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	75			
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 588			
Sparande (kr/kvm)	-70			
Räntekänslighet (%)	13			
Energikostnad (kr/kvm)	281			

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 638 kvadratmeter.

Bostadsrättsföreningen Villa Rektorn 1

Org.nr. 769626-0749

Upplysning vid förlust

Anledningen till föreningens förlust under 2023 är på grund av de åtgärder som föreningen har blivit tvungna att vidta, med start 2023, för att arbeta ner underhållsskulden. De större underhållsarbeten som har genomförts under året finns specificerade under kapitlet för "Underhåll under 2023" ovan. Underhållsplanen är framtagen av Per Hellberg Fastighetskonsult AB och håller nu på och exekveras på.

För att täcka förlusten har ett tilläggs lån på SEK 1 500 000 tagits under 2024. Ett tillägg på SEK 500 000 kr kommer att tas under 2024 och en höjning av medlemmarnas avgifter på 5 % för 2024, samt 3 % höjning årligen med start 2025.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	16 880 000	0	32 020	0	125 034
Årets resultat					-443 915
Belopp vid årets utgång	16 880 000	0	32 020	0	-318 881

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	125 034
Årets resultat	-443 915
	-318 881

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-318 881
	-318 881

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Bostadsrättsföreningen Villa Rektorn 1

Org.nr. 769626-0749

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	533 696	511 400
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		533 696	511 400
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-633 199	-302 945
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-87 750	-87 750
Summa rörelsekostnader		-720 949	-390 695
Rörelseresultat		-187 253	120 705
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-256 662	-100 001
Summa finansiella poster		-256 662	-100 001
Resultat efter finansiella poster		-443 915	20 704
Resultat före skatt		-443 915	20 704
Årets resultat		-443 915	20 704

Bostadsrättsföreningen Villa Rektorn 1
Org.nr. 769626-0749

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Summa materiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

Omsättningstillgångar

Kassa och bank

Kassa och bank

Summa kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

SUMMA TILLGÅNGAR

Not

2023-12-31

2022-12-31

4

22 075 975

22 075 975

22 075 975

76 875

76 875

76 875

22 152 850

22 163 725

22 163 725

22 163 725

521 768

521 768

521 768

22 685 493

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

16 880 000

16 880 000

Fond för yttre underhåll

32 020

32 020

Summa bundet eget kapital

16 912 020

16 912 020

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

125 034

104 330

Årets resultat

-443 915

20 704

Summa fritt eget kapital

-318 881

125 034

Summa eget kapital

16 593 139

17 037 054

Långfristiga skulder

5

Övriga skulder till kreditinstitut

0

5 479 308

Summa långfristiga skulder

0

5 479 308

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

5 479 308

115 992

Leverantörsskulder

29 324

5 763

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

51 079

47 376

Summa kortfristiga skulder

5 559 711

169 131

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

22 152 850

22 685 493

Bostadsrättsföreningen Villa Rektorn 1

Org.nr. 769626-0749

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-187 253	120 705
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		87 750	87 750
Erlagd ränta		-256 662	-100 001
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-356 165	108 454
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		23 561	2 328
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		5 367 019	-8 003
Kassaflöde från den löpande verksamheten		5 034 415	102 779
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	4	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-5 479 308	-105 159
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-5 479 308	-105 159
Förändring av likvida medel		-444 893	-2 380
Likvida medel vid årets början		521 768	524 148
Likvida medel vid årets slut		76 875	521 768

Bostadsrättsföreningen Villa Rektorn 1

Org.nr. 769626-0749

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader

200

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

2023

2022

Parkering	28 800	28 800
Avgifter	403 668	403 668
Bredband	18 480	18 480
Elförbrukning	82 748	60 452
	<u>533 696</u>	<u>511 400</u>

Not 3 Övriga externa kostnader

2023

2022

El för belysning	57 906	77 873
Värme	103 851	87 519
Fastighetsförsäkringspremier	17 396	16 722
Vatten och avlopp	17 222	28 408
Städning och renhållning	23 567	15 021
Bredband	36 031	28 114
Redovisningstjänster	14 766	10 019
Reparation och underhåll av fastighet	311 794	35 116
Bankkostnader	1 434	1 380
Konsultarvoden	37 500	0
Övriga kostnader	11 732	2 773
	<u>633 199</u>	<u>302 945</u>

Noter till balansräkningen

Not 4 Byggnader och mark

2023-12-31

2022-12-31

Ingående anskaffningsvärden	<u>23 050 000</u>	<u>23 050 000</u>
Utgående anskaffningsvärden	23 050 000	23 050 000
Ingående avskrivningar	-886 275	-798 525
Årets avskrivningar	-87 750	-87 750
Utgående avskrivningar	<u>-974 025</u>	<u>-886 275</u>
Redovisat värde	22 075 975	22 163 725
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	3 520 000	2 720 000
Byggnader	<u>13 200 000</u>	<u>9 400 000</u>
	16 720 000	12 120 000

Bostadsrättsföreningen Villa Rektorn 1

Org.nr. 769626-0749

NOTER

Not 5	Långfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
-------	----------------------	------------	------------

Förfaller senare än 5 år	0	5 015 340
Samtliga föreningens lån redovisas som kortfristigt då villkorsändringsdatumen för lånen är under 2024. Föreningen har för avsikt att förlänga samtliga lån. Förväntad amortering av skulderna för 2024 uppskattas till 115 992 kr.		

Föreningen har tre olika lån med följande villkor;

Swedbank Hypotek AB	1 844 523 kr	4,880%
Swedbank Hypotek AB	1 850 189 kr	5,441%
Swedbank Hypotek AB	1 832 596 kr	5,476%

Övriga noter

Not 6	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Fastighetsinteckningar	6 220 000	6 220 000
------------------------	-----------	-----------

Not 7	Definition av nyckeltal
-------	-------------------------

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet

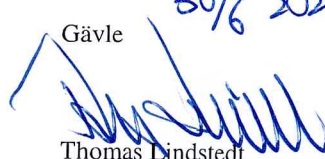
Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter.

Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

NOTER

30/6 2024
Gävle

Thomas Lindstedt


Christer Enkvist


Synnöve Dagarsson


Frida Forssell

Marina Holm


Eva Westman


Pernilla Björk



Min revisionsberättelse har lämnats den

30/6 2024


Felix Enoksson
Auktoriserad revisor / Medlem i FAR

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Villa Rektorn 1
Org.nr. 769626-0749

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Villa Rektorn 1 för år 2023. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

**Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar
Uttalanden**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Villa Rektorn 1 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Gävle den 30/6 2024

Felix Enoksson
Auktoriserad revisor / Medlem i FAR