

Årsredovisning för

Brf Gessie Strandängar

769634-2620

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Gessie Strandängar, 769634-2620, med säte i Vellinge, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-03-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-02-11 och nuvarande stadgar registrerades 2022-09-27 hos Bolagsverket.

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

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Johan Dravegård	Ordförande	<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u> 2023
Niclas Kullinger	Ledamot	2023
Simon Hedman	Ledamot	2023
Martin Ragnvid	Ledamot	2023

Ordinarie revisorer

Amanda Lindesson	Föreningsvald revisor
------------------	-----------------------

Valberedning

Eva Synnestvedt Hansen
Charlotte Anesten

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vellinge Gessie 12:7 i Vellinge kommun med därpå uppförda byggnader med 5 småhus. Byggnaderna är uppförda 1909 respektive 2019. Fastigheternas adresser är Gessievägen 327-0 - 327-8.

Föreningen upplåter 5 småhus med bostadsrätt och 1 attefallshus färdigställt under 2022 för uthyrnad till medlemmarna vid behov.

Lägenhetsfördelning

1 rok	5 rok	6 rok
1	4	1

Total tomtarea: 4 787 kvm

Total bostadsarea: 864 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-10-27.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Söderberg & Partners Insurance. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning
Bahnhof

Ekonomisk förvaltning
Bredband

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 15 051 kr och inget planerat underhåll. Reparationskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Enligt stadgar avsätts det 42 400 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 50 kr per kvm. Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 13 juni 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2023 har 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 1 överlåtelse).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 9 medlemmar.

1 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

1 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 9 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2023-10-01 då avgifterna höjdes med 10% och bredband med 50%.

I årsavgiften ingår värme, el och vatten.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)

	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	441	475	505	492
Resultat efter finansiella poster	-127	-562	-430	-198
Förändring av underhållsfond	42	37	42	42
Resultat efter fondförändringar	-169	-599	-472	-240
Sparande kr / kvm	155	-347	-205	64
Soliditet (%)	63	62	64	68
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	508	493	-	-
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	-100	-99	-	-
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	490	478	-	-
Driftskostnad, kr / kvm	105	158	101	159
Energikostnad, kr / kvm	46	40	43	29
Ränta, kr / kvm	140	297	226	229
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	49	49	49	50
Lån, kr / kvm	10 838	10 994	9 767	9 198
Skuldsättning bostadsrätter kr / kvm	10 838	10 994	9 767	9 198
Räntekänslighet (%)	21	20	-	-
Snittränta (%)	1,29	2,70	2,31	2,42

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	17 833 000	165 600	-1 418 062	-561 770
Disposition enligt föreningsstämma			-561 770	561 770
Avsättning till underhållsfond		42 400	-42 400	
Årets resultat				-126 583
Vid årets slut	17 833 000	208 000	-2 022 232	-126 583

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 979 832
Årets resultat före fondförändring	-126 583
Årets avsättning till underhållsfond enligt stadgar	-42 400
Summa över/underskott	-2 148 815

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-2 148 815
-----------------------------------	-------------------

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>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	423 525	458 196
Övriga rörelseintäkter	3	17 586	16 457
Summa rörelseintäkter		441 111	474 653
		441 111	474 653
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-15 051	-116 529
Planerat underhåll	5	-	-5 250
Driftskostnader	6	-90 415	-136 784
Övriga kostnader	7	-81 656	-265 082
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	-260 916	-256 507
Summa rörelsekostnader		-448 038	-780 152
Rörelseresultat		-6 927	-305 499
Finansiella poster			
Ränteintäkter		1 371	311
Räntekostnader		-121 028	-256 582
Summa finansiella poster		-119 657	-256 271
Resultat efter finansiella poster		-126 584	-561 770
Resultat före skatt		-126 584	-561 770
Årets resultat		-126 583	-561 770

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9,15	18 294 049	18 554 965
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	6 555 115	6 555 115
		<u>24 849 164</u>	<u>25 110 080</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>24 849 164</u>	<u>25 110 080</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		187 190	187 190
Övriga fordringar		182 397	72 204
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	11 423	10 762
		<u>381 010</u>	<u>270 156</u>
Kassa och bank	11	55 870	263 780
Summa omsättningstillgångar		<u>436 880</u>	<u>533 936</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>25 286 044</u>	<u>25 644 016</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		17 833 000	17 833 000
Underhållsfond		208 000	165 600
		<u>18 041 000</u>	<u>17 998 600</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 022 232	-1 418 062
Årets resultat		-126 583	-561 770
		<u>-2 148 815</u>	<u>-1 979 832</u>
Summa eget kapital		<u>15 892 185</u>	<u>16 018 768</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	12,13	9 363 619	9 498 967
		<u>9 363 619</u>	<u>9 498 967</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		4 725	63 219
Skatteskulder		8 874	17 398
Övriga skulder		16 640	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1	45 664
		<u>30 240</u>	<u>126 281</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>25 286 044</u>	<u>25 644 016</u>

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		
Rörelseresultat	-6 927	-305 499
Avskrivningar	260 916	256 507
	253 989	-48 992
 Erhållen ränta	 1 371	 311
Erlagd ränta	-121 028	-256 582
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	134 332	-305 263
 <i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-110 853	-103 590
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-96 041	19 442
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-72 562	-389 411
 <i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-425 990
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-425 990
 <i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån		1 200 000
Amortering av låneskulder	-135 348	-149 609
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-135 348	1 050 391
 Årets kassaflöde	-207 910	234 990
Likvida medel vid årets början	263 780	28 790
Likvida medel vid årets slut	55 870	263 780

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader

40-100 år

Markanläggningar

25 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	423 525	413 196
Hyror bostäder	-	45 000
Summa	423 525	458 196

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Kommunikation	15 750	12 600
Överlåtelseavgifter	1 313	1 208
Andrahandsuthyrningsavgifter	-	1 209
Övriga intäkter	523	1 440
Summa	17 586	16 457

Not 4 Reparationer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
El, installationer	4 601	78 366
Skadadjur	10 450	-
Övrigt	-	38 163
Summa	15 051	116 529

Not 5 Planerat underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Värme, installationer	-	5 250
Summa	-	5 250

Not 6 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	-	8 874
Förbrukningsmaterial	6 060	50 026
Vatten och avlopp	39 371	34 917
Avfallshantering	14 659	14 215
Försäkringar	11 425	9 852
Bredband	18 900	18 900
Summa	90 415	136 784

Not 7 Övriga kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	35 000	201 445
Frakter och transporter	1 250	-
Tele och post	293	390
Förvaltningskostnader	50 883	44 149
Revision	-10 000	-
Jurist- och advokatkostnader	-	-935
Bankkostnader	1 550	4 133
Övriga externa tjänster	-	15 000
Serviceavgifter till branschorganisationer	2 680	-
Övriga externa kostnader	-	900
Summa	81 656	265 082

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	241 132	236 723
Markanläggningar	19 784	19 784
Summa	260 916	256 507

Not 9 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	14 778 202	14 778 202
-Mark	4 108 925	4 108 925
-Markanläggningar	494 592	494 592
-Pågående nyanläggningar	6 555 115	6 555 115
	<u>25 936 834</u>	<u>25 936 834</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	-	425 990
	-	<u>425 990</u>
 Utgående anskaffningsvärden	25 936 834	26 362 824
 Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-762 457	-525 734
-Markanläggningar	-64 297	-44 513
	<u>-826 754</u>	<u>-570 247</u>
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-241 132	-236 723
-Årets avskrivning på markanläggning	-19 784	-19 784
	<u>-260 916</u>	<u>-256 507</u>
 Utgående avskrivningar	-1 087 670	-826 754
 Redovisat värde	24 849 164	25 110 080
 <i>Varav</i>		
Byggnader	13 774 613	14 015 745
Mark	4 108 925	4 108 925
Markanläggningar	410 511	430 295
Pågående nyanläggningar	6 555 115	6 555 115
 Taxeringsvärden		
Bostäder	12 484 000	12 484 000
Totalt taxeringsvärde	12 484 000	12 484 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>10 183 000</i>	<i>10 183 000</i>

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	<u>11 423</u>	<u>10 762</u>
Summa	11 423	10 762

Not 11 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	46 912	219 776
Transaktionskonto Sparbanken Syd	8 958	44 004
Summa	55 870	263 780

Not 12 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	1 303 348	-
Förfaller 2-5 år från balansdagen	8 060 271	9 498 967
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	9 363 619	9 498 967

Not 13 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	9 363 619	9 498 967
Summa	9 363 619	9 498 967

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Sparbanken Syd	1,89%	2025-03-02	3 834 642	-	39 876	3 794 766
Sparbanken Syd*	5,35%	2024-11-02	1 992 000	-	12 000	1 180 000
Sparbanken Syd	1,79%	2025-03-01	4 472 325	-	83 472	4 388 853
Summa			10 298 967	-	135 348	9 363 619

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

*Lånet är rörligt och följer STIBOR 3M.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda intäkter	-	35 483
Upplupna revisionsarvoden	-	10 000
Upplupna driftskostnader	-	181
Summa	-	45 664

Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	14 150 000	14 150 000
Summa ställda säkerheter	14 150 000	14 150 000

Underskrifter

Vellinge, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Johan Dravegård
Styrelseordförande

Niclas Kullinger

Simon Hedman

Martin Ragnvid

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Amanda Lindesson
Föreningsvald revisor