



(Avvikelse kan förekomma mellan bild och verklighet.)

Årsredovisning för **Bostadsrättsföreningen Gustavslund 1**

769636-6645

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gustavslund 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021, vilket är föreningens tredje verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Helsingborgs kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen är ägare till fastigheterna Snöfager 1 till 30 i Helsingborgs kommun.

På föreningens fastighet har det uppförts fyra radhuslängor med totalt 30 radhuslägenheter, total boarea på ca. 3630 m². Föreningen dispernerar över 60 öppna parkeringsplatser, två för respektive radhuslägenhet.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa. I föreningens fastighetsförsäkring ingår även särskilt bostadsrättstillägg för alla medlemmar.

Svanenmärkt hus

Entreprenören arbetar för ett hållbart boende. Från och med 2018 började entreprenören arbetet att miljömärka sina egenutvecklade bostäder med den nordiska märkningen Svanen. Att entreprenörens hus är miljömärkta innebär att Svanens organisation granskar och verifierar att entreprenören uppfyller högt ställda miljökrav.

Trygg BRF

Föreningen är kvalitetsmärkt med Trygg BRF. Entreprenören har ansökt hos Gar-Bo Försäkring AB om kvalitetsmärkningen för Trygg BRF. Detta innebär att en rad krav som berör hela processen, måste uppfyllas så som ordning på bygglov, ansvarsförsäkringar och garantiåtaganden till vad som ska ingå i överlämningen av projektet. När projektet godkänts av Trygg BRF betyder det att det uppfyller fler och tuffare villkor än vad lagstiftningen och myndigheternas regelverk kräver. För att säkerställa en rättssäker process utfärdas själva märkningen av Trygg BRF av den oberoende aktören Gar-Bo Försäkring AB.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns fyra elcentraler som är gemensamma för samtliga medlemmar.

Väsentliga servitut

Fastigheterna Snöfager 1-30 belastas av servitut för stödmur längs den västra fastighetsgränsen.

Fastighetens underhållsbehov

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande minst 30 kr/m² boarea för föreningens hus.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

Under år 2021 har årsavgifterna inklusive Triple Play varit oförändrade.

Föreningens skattemässiga status

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheter till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheter direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheterna inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna färdigställdes 2020 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2020.

Bostadslägenheterna är från året efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2036 utgår full fastighetsavgift.

Förvaltning

Ekonomin förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM@Home AB för ekonomisk förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Mot bakgrund av utbrottet av coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Föreningens ekonomi

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat 889 888 kronor (222 472 kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är mer än i den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer nio.

Under året har fyra (två) bostadsrädder överlåtits.

Planerad verksamhet för kommande år

Föreningens tvåårsbesiktning med JM AB kommer att genomföras under 2022.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 55 (54).

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 23 juni 2021 haft följande sammansättning:

Pierre Alkmyr	Ledamot	Ordförande
Sanja Mirosljevic	Ledamot	
Joel Ljungberg	Ledamot	
Nina Dimitrijevic	Ledamot	
Armin Bakhtiari	Ledamot	Avgick den 20 september 2021
Mario Munos	Suppleant	
Pontus Söderström	Suppleant	

Vid föreningsstämman avgick Anne Almqvist som ledamot.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit tolv (tio) st. protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Ordinarie
Huvudansvarig Alexander Larsson

Valberedning

Sofia Hector Sammankallande
Björn Svensson

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 18 februari 2020.

Flerårsöversikt

	2021	2020
Resultat enligt resultaträkningen tkr	607	247
Årets bokförda avskrivningar på byggnad tkr	<u>634</u>	<u>159</u>
Resultat exkl avskrivningar tkr	1241	406
Årets amorteringar tkr	<u>-890</u>	<u>-222</u>
Årets likvidöverskott tkr	351	184

Nyckeltal	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	1 642	510
Resultat efter finansiella poster, tkr	607	247
Soliditet, %	72,07	71,04
Bokfört värde på fastigheten per kvm boarea, kr	34 561	34 736
Lån per kvm boarea, kr	9 647	9 892
Genomsnittliga skuldränta, %	0,72	0,73
Fastighetens belåningsgrad, %	27,91	28,48

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.
Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

Förändring av eget kapital

	Förskott och inbet insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttra underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	50 130 500	39 990 000			246 846
Disposition av föregående års resultat:				246 846	-246 846
Yttra fond			108 900	-108 900	
Årets resultat					606 577
Belopp vid årets utgång	50 130 500	39 990 000	108 900	137 946	606 577

Resultatdisposition

Till föreningsstämmande förfogande står följande medel (kronor):

Balanserat resultat	137 946
Årets resultat	606 577
	744 523
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Reservering fond för yttra underhåll	108 900
Balanseras i ny räkning	635 623
	744 523

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

Not 2021-01-01 2020-01-01
-2021-12-31 -2020-12-31

Rörelseintäkter m. m.			
Nettoomsättning	2	1 641 962	510 492
Summa rörelseintäkter m.m.		1 641 962	510 492
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-28 864	-6 217
Övriga externa kostnader	4	-72 567	-24 746
Personalkostnader	5	-49 374	-8 214
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-633 900	-158 704
Summa rörelsekostnader		-784 705	-197 881
Rörelseresultat		857 257	312 611
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		442	12
Räntekostnader och liknande resultatposter		-251 122	-65 777
Summa finansiella poster		-250 680	-65 765
Resultat efter finansiella poster		606 577	246 846
Resultat före skatt		606 577	246 846
Årets resultat		606 577	246 846

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6, 12	125 457 396	126 091 296
Summa materiella anläggningstillgångar		125 457 396	126 091 296
Summa anläggningstillgångar		125 457 396	126 091 296

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	13 683
Övriga fordringar	7	566 172	897 089
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	21 874	6 217
Summa kortfristiga fordringar		588 046	916 989

Kassa och bank

Kassa och bank		181 196	198 333
Summa kassa och bank		181 196	198 333
Summa omsättningstillgångar		769 242	1 115 322

SUMMA TILLGÅNGAR

126 226 638 **127 206 618**

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	90 120 500	90 120 500
Fond för yttrre underhåll	108 900	0
Summa bundet eget kapital	90 229 400	90 120 500

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	137 946	0
Årets resultat	606 577	246 846
Summa fritt eget kapital	744 523	246 846
Summa eget kapital	90 973 923	90 367 346

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	9, 12	22 127 752	23 017 640
Summa långfristiga skulder		22 127 752	23 017 640

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristiga skulder	9, 12	12 889 888	12 889 888
Leverantörsskulder		17 523	0
Skatteskulder		0	477 000
Övriga skulder	10	6 250	237 858
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	211 302	216 886
Summa kortfristiga skulder		13 124 963	13 821 632

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

126 226 638

127 206 618

Noter

Not 1 Redovisnings- och vräderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 120 år

Övrigt

Föreningens fond för yttra underhåll

Reservering till föreningens fond för yttra underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition.
Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttra underhåll.

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	1 641 841	410 461
Övriga intäkter av engångskarakter	0	100 031
Öresutjämning	121	0
	1 641 962	510 492

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsförsäkring	28 864	6 217
	28 864	6 217

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Ekonomisk förvaltning	53 376	11 876
Bankkostnader	839	120
Revisionsarvode	15 000	12 500
Övriga kostnader	3 352	250
	72 567	24 746

Not 5 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvode	37 570	6 250
Sociala kostnader	11 804	1 964
	49 374	8 214

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	126 250 000	0
Omklassificeringar	0	126 250 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	126 250 000	126 250 000
Ingående avskrivningar	-158 704	0
Årets avskrivningar	-633 900	-158 704
Utgående ackumulerade avskrivningar	-792 604	-158 704
Utgående redovisat värde	125 457 396	126 091 296
Taxeringsvärden byggnader	60 112 000	28 740 000
Taxeringsvärden mark	23 901 000	18 960 000
	84 013 000	47 700 000
Bokfört värde byggnader	75 275 396	75 909 296
Bokfört värde mark	50 182 000	50 182 000
	125 457 396	126 091 296

Not 7 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	0	477 000
Klientmedelskonto	551 172	420 089
Fordran entreprenör	15 000	0
	566 172	897 089

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringskostnader	7 557	6 217
Förutbetalda räntekostnader	13 653	0
Övriga förutbetalda kostnader	664	0
	21 874	6 217

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
			2021-12-31	2020-12-31
Nordea	0,65	2021-07-22	0	12 000 000
Nordea	0,7	2023-07-19	12 005 000	12 105 000
Nordea	0,85	2025-07-16	11 012 640	11 802 528
Nordea*	0,47	2022-07-26	12 000 000	0
			35 017 640	35 907 528
Kortfristig del av långfristig skuld			12 889 888	12 889 888

*Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller till betalning inom ett år efter balansdagen, och där föreningen inte har en ovillkorlig rätt till förlängd kredit, som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi ett lån som med villkorsändring under 2022 om sammanlagt 12 000 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens hypotecklån är långsiktiga.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 30 568 200 kr.

Not 10 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skuld Entreprenör	0	222 021
Övriga kortfristiga skulder	0	15 837
Skattekonto	6 250	0
	6 250	237 858

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna styrelsearvoden	17 500	14 880
Upplupna sociala avgifter	5 499	4 676
Upplupen ränta	45 561	50 419
Förutbetalda hyresintäkter	127 742	123 161
Upplupet revisionsarvode	15 000	23 750
	211 302	216 886

Not 12 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsintekning	36 130 000 36 130 000	36 130 000 36 130 000

Bostadsrättsföreningen Gustavslund 1

Helsingborg den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Pierre Alkmyr
Ordförande

Nina Dimitrijevic
Ledamot

Joel Ljungberg
Ledamot

Sanja Mirosljevic
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Alexander Larsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

10.05.2022 09:30

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home · 03.05.2022 11:32

DOCUMENT ID:

HyzTjlRB9

ENVELOPE ID:

rJhoUuRB5-HyzTjlRB9

DOCUMENT NAME:

Brf Gustavslund 1 årsredovisning 2021.pdf

12 pages

⌚ Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PIERRE ALKMYR p.alkmyr@gmail.com	Signed Authenticated	04.05.2022 16:57 04.05.2022 16:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 29/03/1992) IP: 217.211.174.154
2. Bo Joel Tobias Ljungberg joel.ljungberg@ingka.ikea.com	Signed Authenticated	09.05.2022 11:09 05.05.2022 10:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 07/05/1990) IP: 83.233.245.223
3. SANJA MIROSAVLJEVIC sanja_m_86@hotmail.com	Signed Authenticated	09.05.2022 16:30 09.05.2022 14:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 08/03/1986) IP: 77.53.207.4
4. Caroline Nina Dimitrijevic caroline-nina93@hotmail.se	Signed Authenticated	09.05.2022 16:45 09.05.2022 16:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 16/12/1993) IP: 83.185.81.222
5. Nils Hartwig Alexander Larsson alexander.larsson@pwc.com	Signed Authenticated	10.05.2022 09:30 10.05.2022 09:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 04/12/1985) IP: 84.17.219.58

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed