

Årsredovisning för  
**BRF Gårdsbjörken i Halmstad**  
769620-6528

Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9-11
Underskrifter	11

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Gårdsbjörken i Halmstad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

## Verksamheten

Föreningen, med säte i Halmstad kommun, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjande rätt och utan tidsbegränsning.

## Föreningens fastighet

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen äger fastigheten Backsippan 2, med gatuadresserna Stenvinkelsgatan 11 A, B, C och D. Fastigheterna består av ett flerbostadshus i fyra våningar (Stenvinkelsgatan A och B) och två gårdshus (C och D). Flerbostadshuset är byggt 1895, liksom gårdshuset med adressen Stenvinkelsgatan 11 C. Gårdshuset är dock totalrenoverat och ombyggt 2013. Gårdshuset med adressen Stenvinkelsgatan 11 D är byggt 2013.

Backsippan 2 är utpekad som kulturhistoriskt värdefull klass B i den länstäckande bebyggelseinventeringen. Byggnaderna ligger även inom ett område som pekats ut som särskilt värdefullt i Halmstad kommuns kulturmiljöprogram.

Totalt består fastigheten av 15 bostadsrätter och två källarlokalerna.

Under 2018 genomfördes en extern marknadsvärdering av fastigheter av Värderingsinstitutet i Halmstad. Marknadsvärdet beräknades då uppgå i 20 Mnkr, med värdeintervallen 19-21 Mnkr.

## Lägenheter och lokaler

Storleken på fastighetens lägenheter fördelas enligt nedan:

	<i>Antal</i>	<i>Yta</i>
2 rum	9	40-63 kvm
3 rum	6	71-184 kvm

Fastighetens två källarlokalerna har tidigare upplåtits till medlemmar, men återgick under 2020 i föreningens ägo. Sedan hösten 2020 används den ena källar lokalen som cykelförråd och den andra som förråd för bland annat föreningens gemensamma utemöbler.

I källarplan finns också en gemensam tvättstuga och förrådsutrymmen, där varje lägenhet disponerar ett förråd.

## Försäkring

Fastigheterna var under verksamhetsåret fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar.

### **Förvaltning**

Den ekonomiska förvaltningen sköts av styrelsen, med stöd av Nissastadens Revision AB. Underhåll av fastigheten sköts av medlemmar, alternativt externa hantverkare. På en extra föreningsstämma 2020-09-22 togs beslut om att köpa in extern trappstädning. Under verksamhetsåret har vi anlitat KZ Städ.

### **Uppvärmning**

Fastigheten värms med fjärrvärme. Senaste energideklarationen genomfördes 2018-10-15 och är giltig till 2028-10-15. Byggnaden klassades då i energiklass F (A-G).

### **Bredband**

I september blev installationen av fiber färdig, som bekostades av föreningen. Halmstad stadsnät grävde ner kablar från gatan till fastigheten och Peab stod för installationen till respektive lägenhet. Abonnemang för bredband tecknas och bekostas av varje enskild medlem.

### **Underhåll**

Under verksamhetsåret har följande underhåll genomförts:

- Byte av stora fönstret i tvättstugan
- Förbättrat ventilationen utifrån synpunkter i OVK:n 2021 (bland annat i tvättstugan).

### **Tidigare underhåll/reovering**

2021	Byte av lilla fönstret i tvättstugan Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
2020	Renovering av skorstenshuv på stora husets tak Byte av torktumlare
2019	Renovering av yttertakets på stora huset (Stenvinkelsgatan 11 A och B)
2012-2018	Pågick ett större projekt med syfte att uppföra loftgångar mot innergården och ett utvändigt hisschakt. Projektet avbröts 2018 av ekonomiska skäl, loftgångar och grund till hisschakt togs ner igen.
2012	Byte av skorstenshuv på stora huset.

### **Planerat underhåll**

- Renovering av fönster och ytterdörrar i trapphusen. Offert på arbetet finns från byggnadsvårdsföretaget Nordiska kulturfasader (tidigare Hörbergs fönster & Färg).
- Relining av stammarna.

## **Föreningsfrågor**

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-25. På stämman medverkade representanter för åtta lägenheter.

Under verksamhetsåret har medlemmarna haft två gemensamma fixardagar (2022-04-24 och 2022-10-09).

### **Styrelse**

2022-01-01 till 2022-06-13

Ordförande: Amanda Johansson

Ledamot: Amelie Strandh

Ledamot: Isak Ringdahl

Ledamot: Yvonne Persson

Ledamot: Marie Bellö

Ledamot: Lotta Ericsson

Suppleant: Veronica Brock

2022-06-13 till 2022-12-31

Ordförande: Amanda Johansson

Ledamot: Amelie Strandh

Ledamot: Isak Ringdahl

Ledamot: Yvonne Persson

Ledamot: Marie Bellö

Suppleant: Veronica Brock

Styrelsen har under verksamhetsåret, utöver föreningsstämman, haft 10 protokollförda sammanträden.

### **Revisor**

Intern revisor har varit Frida Arvidsson.

### **Medlemmar**

Vid årets början	15
Tillkommande medlemmar under året	1
Avgående medlemmar under året	-1
<b>Vid årets slut</b>	<b>15</b>

## Ekonomi

Föreningen hade vill årets slut tillgångar på 20,1 Mkr.

Föreningen har fem lån hos Länsförsäkringar Bank på totalt 11 574 960 kr. Under året gjordes amorteringar på 118 188 kr.

Föreningens inkomster har under året bestått av medlemmarnas avgifter som uppgått till 942 636 kr (varav 85 000 kr avser utebliven hyra 2020). Från och med 2021-01-01 höjdes månadsavgiften med två procent. Medlemmarna betalar därutöver en avgift för trappstädning, för nuvarande 100 kr (50 kr för boende i gårdshuset). *Under 2022 gjordes ingen höjning av månadsavgiften. Inför 2023 höjs avgiften med tre procent.*

De största kostnaderna under 2022 var:

- Uppvärmning: 199 025 kr
- Soptömning: 37 753 kr
- Försäkringspremier: 37 520 kr
- Vatten och avlopp: 27 004 kr

### Fastighetens tekniska status

Styrelsen föreslår att vinst disponeras så att det avsätts till föreningens fond för yttre underhåll när fria medel finns.

### Fastighetsförvaltning

Föreningen har egen fastighetsförvaltning och fastighetsskötsel.

### Fastighetslån

Räntesatsen per 2022-12-31.

Bank		Räntesats	Bundet till	Lånebelopp 2022-12-31	Amortering år 2022
LF Bank	90294481178	2,18 %	2024-03-31	3 134 664	16 596
LF Bank	90294481666	3,29 %	Löpande	3 140 197	16 596
LF Bank	90294481690	2,48 %	2025-03-31	3 312 000	-
LF Bank	90299814922	1,59 %	Löpande	1 808 999	48 996
LF Bank	90620371293	3,29 %	Löpande	180 000	36 000
<b>Totalt</b>				<b>11 575 860</b>	<b>118 188</b>

## Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

## Flerårsöversikt

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31	Belopp i kr 2019-01-01- 2019-12-31
Nettoomsättning	842 091	942 636	804 297	868 509
Resultat efter finansiella poster	-53 231	241 766	6 708	15 666
Soliditet, %	43	43	41	40

### Förändringar i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	10 000 000	33 911	-1 859 960	241 766
Disposition av föregående års resultat			241 766	-241 766
Årets resultat				-53 231
<b>Vid årets slut</b>	<b>10 000 000</b>	<b>33 911</b>	<b>-1 618 194</b>	<b>-53 231</b>

### Resultatdisposition

*Belopp i kr*

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 618 194
Årets resultat	-53 231
	<hr/>
	<b>-1 671 425</b>

Styrelsen föreslår att årets resultat disponeras så att:

Till föreningens fond för yttre underhåll, i enlighet med stadgarna reserveras i ny räkning överföres	-
	<hr/>
	<b>-1 671 425</b>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning		842 091	942 636
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>842 091</b>	<b>942 636</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
<i>Kostnader för fastighetsförvaltning</i>			
Taxebundna kostnader	2	-296 441	-251 514
Övriga externa kostnader		-222 657	-123 030
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-157 464	-144 091
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-676 562</b>	<b>-518 635</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>165 529</b>	<b>424 001</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-218 760	-182 235
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-218 760</b>	<b>-182 235</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-53 231</b>	<b>241 766</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-53 231</b>	<b>241 766</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-53 231</b>	<b>241 766</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	3	19 388 984	19 528 375
Byggnadsinventarier	4	36 905	41 605
Installationer	5	120 361	-
Summa materiella anläggningstillgångar		19 546 250	19 569 980
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		19 546 250	19 569 980
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		300	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 171	3 045
Summa kortfristiga fordringar		3 471	3 045
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		525 073	678 484
Summa kassa och bank		525 073	678 484
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		528 544	681 529
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		20 074 794	20 251 509



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		10 000 000	10 000 000
Fond för yttre underhåll		33 911	33 911
Summa bundet eget kapital		<u>10 033 911</u>	<u>10 033 911</u>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-1 618 194	-1 859 960
Årets resultat		-53 231	241 766
Summa fritt eget kapital		<u>-1 671 425</u>	<u>-1 618 194</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>8 362 486</u>	<u>8 415 717</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6,7	<u>11 456 772</u>	<u>11 574 960</u>
Summa långfristiga skulder		<u>11 456 772</u>	<u>11 574 960</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	118 188	118 188
Skatteskulder		19 747	23 368
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	<u>117 601</u>	<u>119 276</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>255 536</u>	<u>260 832</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>20 074 794</u>	<u>20 251 509</u>

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

#### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Från och med 2016 har avskrivning på byggnader beräknats med en livslängd uppgående till 100 år, 1 % årligen. Tidigare år har planenliga avskrivningar gjorts med 0,5 %.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
- Byggnadsinventarier	20
- Installationer	10

#### **Föreningens fond för yttre underhåll**

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balansrad vinst till fond för yttre underhåll. Detta görs när föreningen har fritt eget kapital att disponera.

#### **Definition av nyckeltal**

##### *Nettoomsättning*

Rörelsens intäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

##### *Resultat efter finansiella poster*

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

##### *Soliditet*

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Taxebundna kostnader

	<b>2022-01-01- 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01- 2021-12-31</b>
Ei	32 660	19 829
Uppvärmning	199 025	172 341
Vatten	27 004	25 176
Sophämtning	37 753	34 168
	<b>296 442</b>	<b>251 514</b>

### Not 3 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	20 562 267	20 562 267
	<b>20 562 267</b>	<b>20 562 267</b>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 033 892	-894 501
-Årets avskrivning enligt plan	-139 391	-139 391
	<b>-1 173 283</b>	<b>-1 033 892</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>19 388 984</b>	<b>19 528 375</b>

### Not 4 Byggnadsinventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	94 000	94 000
	<b>94 000</b>	<b>94 000</b>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-52 395	-47 695
-Årets avskrivning enligt plan	-4 700	-4 700
	<b>-57 095</b>	<b>-52 395</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>36 905</b>	<b>41 605</b>

### Not 5 Installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Nyanskaffningar	133 734	-
Vid årets slut	133 734	-
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-26 746	-
Vid årets slut	-26 746	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>106 988</b>	<b>-</b>

### Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	10 984 020	11 102 208

### Not 7 Skulder som redovisas i fler än en post

	2022-12-31	2021-12-31
Föreningens banklån om 11 574 960 (11 693 148) kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.		
<b>Långfristig skuld</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	11 456 772	11 574 960
<b>Kortfristig skuld</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	118 188	118 188

### Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna kostnader	41 710	53 827
Upplupet konsultarvode	16 000	20 000
Förskottsbetalda månadsavgifter	59 891	45 449
	<u>117 601</u>	<u>119 276</u>

### Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

#### Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	11 990 000	11 990 000

### Underskrifter

Halmstad 2023-06-14

  
Amanda Johansson  
Ordförande och ledamot

  
Marie Bellö  
Ledamot

  
Amelie Strand  
Ledamot

  
Yvonne Persson  
Ledamot

  
Isak Ringdahl  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2023-06-14

  
Frida Arvidsson