

Årsredovisning för
BRF Gårdsbjörken i Halmstad
769620-6528

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-12
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Gårdsbjörken i Halmstad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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. Fastigheten 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 Kulturmiljö Hallands länstäckande bebyggelseinventeringen. Byggnaderna ligger även inom ett område som pekats ut som särskilt värdefullt i Halmstads kommuns kulturmiljöprogram.

Totalt består fastigheten av 15 bostadsrätter och fyra källarlokalerna.

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

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

Två av fastighetens källarlokalerna har tidigare upplåtits till medlemmar, men återgick under 2020 i föreningens ägo. Källarlokalerna används bland annat som cykelförråd och förråd för 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, men stöd av Nissastadens Revision AB. Underhåll av fastigheten sköts av medlemmar, alternativt externa hantverkare. Under 2020-2023 köptes trappstädningen in av en extern firma. Efter beslut på föreningsstämman 2023 återgick städningen till medlemmarna enligt ett schema.

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

Fiber är installerat i fastigheten sedan 2022. Abonnemang för bredband tecknas och bekostas av varje enskild medlem.

Underhåll

Under verksamhetsåret har följande underhåll genomförts:

- Totalrenovering av trapphusfönsterna i A- och B-trappan, inklusive nya gångjärn, fönsterbleck och omfogning (utförd av Nordiska Kulturfasader)
- Renovering av två av källardörrarna (Nordiska Kulturfasader)
- Lagning av läcka i värmesystemet
- Genomgång och fastsättning av stuprör
- Nytt element till lgh B1202
- Justering av golvvärmen i C1001 (Stora gårdshuset)
- Ny ljusknapp i B-trappan

Tidigare underhåll/renovering

2022	Byte av stora fönster i tvättstugan Förbättrad ventilation (utifrån synpunkter i OVK)
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

Under 2024 kommer styrelsen att prioritera att uppdatera den underhållsplan som togs fram 2018 och fastställa i vilken ordning olika projekt ska genomföras, när vår ekonomi tillåter det. Exempel på framtida underhållsprojekt är renovering av källarlokal, målning/renovering av lägenhetsfönster och målning/renovering av trapphus.

Föreningsfrågor

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14. På stämman medverkade representanter för tolv lägenheter.

Under verksamhetsåret har medlemmarna haft en gemensam fixardag (2023-05-07). Höstens fixardag regnade bort.

Styrelse

- Styrelse

2023-01-01 till 2023-06-23

Ordförande: Amanda Johansson

Ledamot: Amelie Strandh

Ledamot: Isak Ringdahl

Ledamot: Yvonne Persson

Ledamot: Marie Bellö

Suppleant: Veronica Brock

2023-06-24 till 2023-09-10

Ordförande: Amanda Johansson

Ledamot: Amelie Strandh

Ledamot: Isak Ringdahl

Ledamot: Yvonne Persson

Ledamot: Marie Bellö

Ledamot: Frida Arvidsson

Ledamot: Clara Dahlgren

Suppleant: Veronica Brock

Suppleant: Anna Smith

2023-09-11 till 2023-12-31

Ordförande: Marie Bellö

Ledamot: Amelie Strandh

Ledamot: Isak Ringdahl

Ledamot: Yvonne Buffors

Ledamot: Frida Arvidsson

Ledamot: Clara Dahlgren

Suppleant: Veronica Brock

Suppleant: Anna Smith

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

Revisor

Vid föreningsstämman valdes Lukas Lundh till ny internrevisor.

Medlemmar

Vid årets början	15
Tillkommande medlemmar under året	1
Avgående medlemmar under året	-1
Vid årets slut	15

Ekonomi

Föreningen hade vid årets slut tillgångar på 19 485 067 kr.

Föreningen har fem lån hos Länsförsäkringar Bank på totalt 11 456 772 kr. Två av lånen har haft fast ränta, medan övriga tre har rörlig ränta. Att räntorna stigit kraftigt under 2023 har påverkat föreningens räntekostnader under året (371 780 kr jämfört med 218 760 kr under 2022). Under 2023 gjordes amorteringar på sammanlagt 118 188 kr.

Föreningens inkomster har under året bestått av medlemmarnas avgifter, som uppgått till 912 909 kr. Under 2023 gjordes två höjningar av månadsavgiften, med tre procent från 1 januari och med tio procent från 1 juli.

Ökade elkostnader kompenseras under året av det statliga elstödet med 7 238 kronor.

De största kostnaderna under 2023 var:

- Reparation och underhåll av fastigheten 449 472 kr
- Uppvärmning: 190 264 kr
- Vatten och avlopp: 31 510 kr
- Soptömning: 26 472 kr
- Försäkringspremier: 34 956 kr

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 2023-12-31.

Bank		Räntesats	Bundet till	Lånebelopp 2023-12-31	Amortering år 2023
LF Bank	90294481178	2,18 %	2024-03-31	3 118 068	16 596
LF Bank	90294481666	5,99 %	Löpande	3 123 601	16 596
LF Bank	90294481690	2,48 %	2025-03-31	3 312 000	-
LF Bank	90299814922	4,99 %	Löpande	1 759 103	48 996
LF Bank	90620371293	5,99 %	Löpande	144 000	36 000
Totalt				11 456 772	118 188

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	912 909	842 091	942 636	804 297
Resultat efter finansiella poster	-469 967	-53 231	241 766	6 708
Soliditet, %	41	43	43	41
Årsavgift per kvm	786			
Årsavg. andel i % av tot rörelseintäkter	99			
Skuldsättning per kvm	9 863			
Energikostnad per kvm	208			
Sparande per kvm	275			
Räntekänslighet	13			

Upplysning vid förlust

Årets resultaträkning visar att föreningen går med ett bokföringsmässigt underskott. Detta beror till på att det har skett en omfattande renovering och ombyggnad av trapphusfönster och två källardörrar med syfte att bevara originalen. En påverkande faktor har även varit att några av våra lån har löpt ut vilket resulterat i högre räntekostnader.

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	-1 618 194	-53 231
Disposition av föregående års resultat			-53 231	53 231
Årets resultat				-469 967
Vid årets slut	10 000 000	33 911	-1 671 425	-469 967

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel att disponera:	
Balanserat resultat	-1 671 425
Årets resultat	-469 967
	<u>-2 141 392</u>
Styrelsen föreslår att årets resultat disponeras så att:	
Till föreningens fond för yttre underhåll, i enlighet med stadgarna reserveras i ny räkning överföres	-
	<u>-2 141 392</u>
	-2 141 392

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

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, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning		912 909	842 091
Övriga rörelseintäkter		7 238	-
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		920 147	842 091
Rörelsekostnader			
<i>Kostnader för fastighetsförvaltning</i>			
Taxebundna kostnader	2	-268 634	-296 441
Övriga externa kostnader		-592 236	-222 657
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-157 464	-157 464
Summa rörelsekostnader		-1 018 334	-676 562
Rörelseresultat		-98 187	165 529
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-371 780	-218 760
Summa finansiella poster		-371 780	-218 760
Resultat efter finansiella poster		-469 967	-53 231
Resultat före skatt		-469 967	-53 231
Årets resultat		-469 967	-53 231

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	3	19 249 593	19 388 984
Byggnadsinventarier	4	32 205	36 905
Installationer	5	106 988	120 361
Summa materiella anläggningstillgångar		19 388 786	19 546 250
Summa anläggningstillgångar		19 388 786	19 546 250
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		15	300
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 310	3 171
Summa kortfristiga fordringar		3 325	3 471
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		92 956	525 073
Summa kassa och bank		92 956	525 073
Summa omsättningstillgångar		96 281	528 544
SUMMA TILLGÅNGAR		19 485 067	20 074 794

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
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>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 671 425	-1 618 194
Årets resultat		-469 967	-53 231
Summa fritt eget kapital		<u>-2 141 392</u>	<u>-1 671 425</u>
Summa eget kapital		<u>7 892 519</u>	<u>8 362 486</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6,7	11 338 584	11 456 772
Summa långfristiga skulder		<u>11 338 584</u>	<u>11 456 772</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	118 188	118 188
Skatteskulder		40 404	19 747
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	95 372	117 601
Summa kortfristiga skulder		<u>253 964</u>	<u>255 536</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>19 485 067</u>	<u>20 074 794</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten	
Resultat efter finansiella poster	-469 967
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	157 464
	<hr/>
Betald skatt	-312 503
	20 657
	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-291 846
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	146
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-22 229
	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-313 929
Investeringsverksamheten	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<hr/>
Finansieringsverksamheten	
Amortering av låneskulder	-118 188
	<hr/>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-118 188
Årets kassaflöde	-432 117
Likvida medel vid årets början	525 073
	<hr/>
Likvida medel vid årets slut	92 956

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

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
El	20 388	32 660
Uppvärmning	190 264	199 025
Vatten	31 510	27 004
Sophämtning	26 472	37 753
	268 634	296 442

Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	20 562 267	20 562 267
	<u>20 562 267</u>	<u>20 562 267</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 173 283	-1 033 892
-Årets avskrivning enligt plan	-139 391	-139 391
	<u>-1 312 674</u>	<u>-1 173 283</u>
Redovisat värde	19 249 593	19 388 984

Not 4 Byggnadsinventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	94 000	94 000
	<u>94 000</u>	<u>94 000</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-57 095	-52 395
-Årets avskrivning enligt plan	-4 700	-4 700
	<u>-61 795</u>	<u>-57 095</u>
Redovisat värde	32 205	36 905

Not 5 Installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	133 734	-
-Nyanskaffningar	-	133 734
Vid årets slut	<u>133 734</u>	<u>133 734</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-13 373	-
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-13 373	-13 373
Vid årets slut	<u>-26 746</u>	<u>-13 373</u>
Redovisat värde vid årets slut	106 988	120 361

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	10 903 632	10 984 020

Not 7 Skulder som redovisas i fler än en post

	2023-12-31	2022-12-31
Föreningens banklån om 11 574 960 (11 693 148) kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.		
Långfristig skuld		
Övriga skulder till kreditinstitut	11 338 944	11 456 772
Kortfristig skuld		
Övriga skulder till kreditinstitut	118 188	118 188

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	35 432	41 710
Upplupet konsultarvode	15 000	16 000
Förskottsbetalda månadsavgifter	44 940	59 891
	<u>95 372</u>	<u>117 601</u>

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	11 990 000	11 990 000

Underskrifter

Halmstad 2024-06-05



Marie Bellö
Styrelseordförande



Clara Dahlgren
Ledamot



Frida Arvidsson
Ledamot



Yvonne Butfors
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-06-05



Lukas Lundh
Internrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

2023

Jag har granskat årsredovisningen för Brf Gårdsbjörken, org. nr. 769620-6528, för 2023.

Det är styrelsen som har ansvar för föreningens förvaltning och bokföring.

Mitt ansvar som revisor är att uttala mig om styrelsens förvaltning och bokföring på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsred. Detta innebar att jag genomfört revisionen för att med hög, men inte absolut säkerhet, försäkra oss om att redovisning och bokföring inte innehåller väsentliga fel.

En revision innefattar att granska ett urval av styrelsens handlingar och redovisning för att kontrollera deras kvalitet.

Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen har handlat i strid med föreningens stadgar eller gällande lag.

Jag anser att min granskning ger mig en rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Den årsredovisning som vid granskningen fanns tillgänglig har upprättats i enlighet med de lagar och regler som gäller enligt god redovisningsred, därmed kan jag anse att de ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Styrelsen har i enlighet med min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar eller svensk lag. Jag tillstyrker därmed att föreningen beslutar att bevilja styrelsen ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2023.

Halmstad 2024-06-05



Lukas Lundh