

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Gräddhyllan i Halmstad

Org.nr. 769639-8002

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

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- kassaflödesanalys	7
- noter	8
- underskrifter	11



ByVlqeqX0-H18I9I5QR

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Föreningens fastighet har inte del i en samfällighet.

Då byggnaden är helt nyproducerad finns inga faktiska underhållsbehov inom de närmsta åren.

Med bakgrund av detta är ännu ingen specificerad underhållsplan framtagen även om pengar sätts av för framtida underhåll.

Serviceavtal är tecknade för de delar som kräver årlig service för att upprätthålla funktion och garantier.

Föreningen har sitt säte i Hallands län, Halmstads kommun.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 873 148	0	0
Res. efter finansiella poster	-2 672 171	-226 792	-16 723
Soliditet (%)	75,08	7,17	4,42
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	557	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	70,1	-	-
Skuldsättning (kr/kvm)	12 727	-	-
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	12 727	-	-
Sparande (kr/kvm)	87	-	-
Räntekänslighet (%)	23	-	-
Energikostnad (kr/kvm)	134	-	-

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 4 248 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 4 248 kvadratmeter.

Nyckeltalen kan vara missvisande på grund av att inflytt skett under året.

Upplysning vid förlust

Föreningens förlust för 2023 (efter avskrivningar) har berott på ränteläget i Sverige samt generellt ökade driftkostnader i hela landet. Med hänsyn till detta har en avgiftshöjning på 7% beslutats och kommunicerats för 2024 för att täcka upp ökade ränte- samt driftkostnader.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Första halvan av året präglades av inflyttningen under mitten/slutet av mars och den extra hantering detta drar med sig i form av städ och avfallshantering.

Det har även under första delen av året utförts en del inbrottsförsök i garaget som har dragit med sig en del reparationsarbeten och utbyte av skadade dörrar, något som tyvärr är relativt vanligt i nyinflyttade föreningar. Detta brukar alltid, och har så gjort även här, avta med att folk lär känna varandra och bor in sig i huset. Under slutet av året så har detta avtagit helt.

I övrigt så har inga större händelser inträffat som påverkat föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från det normala.

Brf Gräddhyllan i Halmstad

Org.nr. 769639-8002

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början hade föreningen tre medlemmar. Under mars månad skedde inflyttning och vid bokslutsdagen var antalet medlemmar 121 personer.

Under verksamhetsåret så har fem överlåtelser av bostadsrätter skett, baserat på kontraktsdatum.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	16 239 125	0	0	0	-243 515
Ökning av insatskapital	106 491 875	52 599 000			
Årets förlust					-2 672 171
Belopp vid årets utgång	122 731 000	52 599 000	0	0	-2 915 686

Föreningen har gjort avskrivningar på byggnaden som överstiger 0,1% av taxeringsvärdet och har därför inte gjort någon avsättning till fonden för yttre underhåll.

Enligt Brf Gräddhyllans Stadgar § 47

Till fonden för yttre underhåll ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,1% av taxeringsvärdet för föreningens fastighet eller tomträtt. Om föreningen i sin resultaträkning gör avsättning i form av avskrivningar på föreningens byggnader ska avsättningen till fonden för yttre underhåll för samma räkenskapsår, minskas i motsvarande mån.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad förlust

-243 515

årets förlust

-2 672 171

-2 915 686

Styrelsen föreslår att

i ny räkning överföres

-2 915 686

-2 915 686

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

Brf Gräddhyllan i Halmstad

Org.nr. 769639-8002

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelsens intäkter m.m.	Not		
Nettoomsättning	2	2 873 148	0
Övriga rörelseintäkter	3	500 630	0
		<u>3 373 778</u>	<u>0</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	4	-2 198 009	-226 792
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 421 115	0
		<u>-4 619 124</u>	<u>-226 792</u>
Rörelseresultat		-1 245 346	-226 792
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		-20 300	0
Ränteintäkter		190 903	0
Räntekostnader		<u>-1 597 428</u>	<u>0</u>
		-1 426 825	0
Resultat efter finansiella poster		-2 672 171	-226 792
Årets resultat		<u>-2 672 171</u>	<u>-226 792</u>



ByVlqeqX0-H18I9I5QR

Sida 4 av 11

Brf Gräddhyllan i Halmstad

Org.nr. 769639-8002

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	227 056 885	58 328 233
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	<u>0</u>	<u>148 885 727</u>
		227 056 885	207 213 960
Summa anläggningstillgångar		227 056 885	207 213 960
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		678 931	136 875
Övriga fordringar		0	2 968 750
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>225 947</u>	<u>33 450</u>
		904 878	3 139 075
Kortfristiga placeringar			
Andelar i dotterföretag		<u>0</u>	<u>50 000</u>
		0	50 000
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>1 661 825</u>	<u>12 424 966</u>
Summa kassa och bank		1 661 825	12 424 966
Summa omsättningstillgångar		2 566 703	15 614 041
SUMMA TILLGÅNGAR		229 623 588	222 828 001



ByVlqeqX0-H18I9I5QR

Sida 5 av 11

Brf Gräddhyllan i Halmstad

Org.nr. 769639-8002

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Upplåtelseavgifter

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa eget kapital

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Förskott från kunder

Leverantörsskulder

Aktuell skatteskuld

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

Not

2023-12-31

2022-12-31

122 731 000

52 599 000

175 330 000

-243 515

-2 672 171

-2 915 686

172 414 314

54 062 500

6 049

90 672

405 306

248 054

2 396 693

57 209 274

229 623 588

16 239 125

0

16 239 125

-16 723

-226 792

-243 515

15 995 610

115 538 216

0

3 783 138

17 065

87 424 221

69 751

206 832 391

222 828 001



ByVlqeqX0-H18I9I5QR

Sida 6 av 11

Brf Gräddhyllan i Halmstad

Org.nr. 769639-8002

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-1 245 346	-226 792
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 421 115	0
Erhållen ränta m.m.		190 903	0
Erlagd ränta		-1 597 428	0
Betald inkomstskatt		388 241	17 065
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		157 485	-209 727
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-542 056	-136 875
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		2 776 253	-3 002 200
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-3 692 466	-4 256 133
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-84 843 176	50 091 694
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-86 143 960	42 486 759
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	5,6	-22 264 040	-127 317 991
Försäljning av andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		29 700	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-22 234 340	-127 317 991
Finansieringsverksamheten			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		159 090 875	12 599 250
Upptagna lån		54 198 000	82 907 711
Amortering lån		-115 673 716	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		97 615 159	95 506 961
Förändring av likvida medel		-10 763 141	10 675 729
Likvida medel vid årets början		12 424 966	1 749 237
Likvida medel vid årets slut		1 661 825	12 424 966



ByVlqeqX0-H18I9I5QR

Sida 7 av 11

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen, BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning och BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Föreningen redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas: att avskrivning påbörjas när byggnaden är färdigställd.

	Antal år
Komponentavskrivning	
Stomme och grund	100
Stomkompletteringar	50
Vs	50
El	40
Vent	25
Fasad	50
Fönster	50
Yttertak	40
Hissar	25
Styr- och övervakning	15

Aktivering av låneutgifter

Låneutgifter på lånat kapital som kan hänföras till finansiering av tillverkning av tillgångar har räknats in i anskaffningsvärdet till den del räntan hänför sig till tillverkningsperioden.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2 Nettoomsättning	2023	2022
Årsavgifter	2 365 123	0
Hysesintäkter garage/p-platser	266 400	0
Försäljning el	189 704	0
Försäljning varmvatten	<u>51 921</u>	<u>0</u>
	2 873 148	0

Kostnaden för hushållsel, tv-bredband, varmvatten och hemförsäkring ingår inte i årsavgiften.

NOTER

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023	2022
	<i>Övriga rörelseintäkter uppdelade på intäktsslag</i>		
	Bidrag installation av laddningspunkt	62 225	0
	Försäkringsersättning	10 155	0
	Tillskott	428 250	0
		<u>500 630</u>	<u>0</u>

Not 4	Övriga externa kostnader	2023	2022
	Fastighetsskötsel inkl serviceavtal	196 235	0
	Ekonomisk förvaltning	162 542	0
	Styrelse/revisor	78 750	0
	Vatten & avlopp	61 548	0
	Fjärrvärme	253 153	0
	El	253 241	0
	Löpande underhåll	70 998	0
	Renhållning	218 160	0
	Försäkring	79 695	0
	Övriga kostnader inklusive fastighetsskatt *	823 687	226 792
		<u>2 198 009</u>	<u>226 792</u>

* Fastighetsskatt 619 427 kr betalas för 2023 på grund av inflytt under året. Därefter betalas ingen fastighetsskatt under nästkommande 15 år.

Not 5	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	58 328 233	8 296 290
	Inköp	0	50 031 943
	Omklassificeringar	171 149 767	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	229 478 000	58 328 233
	Ingående avskrivningar	0	0
	Årets avskrivningar	-2 421 115	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 421 115	0
	Utgående redovisat värde	227 056 885	58 328 233
	Redovisat värde byggnader	167 015 652	0
	Redovisat värde mark	60 041 233	58 328 233
		<u>227 056 885</u>	<u>58 328 233</u>

Not 6	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	148 885 727	71 599 679
	Inköp	22 264 040	77 286 048
	Omklassificeringar	-171 149 767	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	148 885 727
	Utgående redovisat värde	0	148 885 727

Not 7	Byggnadskreditiv	2023-12-31	2022-12-31
	Beviljat byggnadskreditiv uppgår till:	0	132 500 000

NOTER

Not 8	Skulder till kreditinstitut	2023-12-31	2022-12-31
	SEB Lånenummer: 47796040	<u>54 062 500</u>	<u>0</u>
		54 062 500	0

Föreningen har banklån om totalt 54 062 500 kr.

Enligt gällande redovisningspraxis redovisas skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisas hela lånet som en kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta hela lånet då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har för avsikt att omförhandla eller förlänga lånet under kommande år.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 271 000 kr.

Not 9	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	54 200 000	54 200 000

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har beslutat om en avgiftshöjning på 7% från och med kvartal 2, 2024.

Not 11 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

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Björn Sahlin

Roberth Kennerö Wallin

David Sandqvist

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

Baker Tilly Halmstad KB

Maria Nilsson

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
27.05.2024 10:29

SENT BY OWNER:
Mia Nilsson • 21.05.2024 12:39

DOCUMENT ID:
H18I9I5QR

ENVELOPE ID:
ByVlqeqX0-H18I9I5QR

DOCUMENT NAME:
ÅR Brf Gräddhyllan 2023.pdf
11 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
ROBERTH KENNERÖ WALLIN roberth@bolevo.se	 Signed Authenticated	21.05.2024 15:03 21.05.2024 14:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/10/24) IP: 194.68.170.246
Björn Arne Sahlin bjorn.sahlin@wahlinlaw.se	 Signed Authenticated	21.05.2024 19:12 21.05.2024 19:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/10/07) IP: 109.228.181.49
Per David Sandqvist david.sandqvist@midhem.se	 Signed Authenticated	22.05.2024 10:43 21.05.2024 12:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/03/05) IP: 62.109.37.227
Elin Eva Maria Nilsson mia.nilsson@bakertilly.se	 Signed Authenticated	27.05.2024 10:29 27.05.2024 10:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/09/12) IP: 37.208.1.132

* 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