

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Bergsglimten

769641-8586

Räkenskapsåret
2023-04-03 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-11
Övriga noter	12
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bergsglimten, 769641-8586 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-04-03 - 2023-12-31.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Bergsglimten har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2023-04-03.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Laholm Allarp 2:478, 2:479, 2:502, 2:503, 2:504, 2:505 samt 2:506 som uppfördes 2019/2020. Fastigheten består av 5 byggnader med totalt 12 bostadsrätter.

Adresser: Vallhallavägen 2 A-C, 4 A-C, 6 A-C, 8 A-C, 10 A-C, 12 A-C & 14 A-C.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar, ohyra samt bostadsrättstillägget för samtliga lägenheter.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

<i>Antal</i>	<i>rok</i>	<i>yta, m²</i>
1	2	55
13	3	910
7	4	728
21		1,693

varav hyresrätter

3 rok	3 styck
4 rok	3 styck

Yta bostadsrätter: 1 171m²
Yta hyresrätter: 522m²

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har ombesörjts av Interesta AB.

Föreningsfrågor

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 15 medlemmar.

Överlåtelser

14 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 14 upplåtelser skett. Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift om högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med högst 1 % av prisbasbeloppet.

Styrelseledamöter

Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman den 8 juni 2022

Boris Tominc	Ledamot
Mattias Tasdelen	Ledamot
Carl Andersson	Ledamot

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas 2 i föreningen av ledamöterna.

Revisorer

Ordinarie: Andreas Lidhed

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året 2023 har präglats av en spännande och aktiv period för Bostadsrättsföreningen BRF Bergsglimten, som grundades med entusiasm och engagemang i juni 2023.

Inför bostadsköpet så valdes en interimsstyrelse som består av Boris Tominc, Mattias Tasdelen och Carl Andersson. Boris Tominc valdes som ordförande. Den nya styrelsen har snabbt integrerats och arbetat engagerat för att förvalta föreningens tillgångar och intressen på bästa möjliga sätt. Genom en uppskattad styrelseutbildning, arrangerad av Interesta, har styrelsen fått möjlighet att förbättra sina kunskaper och arbetsmetoder, vilket har resulterat i en ökad effektivitet och struktur inom styrelsearbetet.

Under tiden juni 2023 - april 2024 och har styrelsen haft totalt 6 protokollförda sammanträden och ett antal informella avstämmningar sinsemellan. I juni placerade styrelsen föreningens långfristiga finansiering hos Laholms Sparbank, efter noggrann övervägande av olika alternativ och bindningstider. Valet av bindningstider har gjorts med hänsyn till räntekurser och det valdes att binda lånet på tre lika delar, en del rörligt, en del på 3 år och en del på 5 år.

Under hösten låg styrelsens fokus på att effektivt hantera föreningens tomma lägenheter genom försäljning och uthyrning. Totalt har 5 lägenheter sålts och 2 lägenheter har hyrts ut under perioden där den ena av dessa nu är såld. Dessa lägenheter är 8A, 12A, 10B, 10A och 14A varav 12A är såld med 6 månaders villkor och 10B med 3 månaders villkor.

Inför det kommande året har styrelsen i samarbete med Interesta utarbetat en noggrann budget för 2024.

Sammanfattningsvis har året 2023 varit en period av betydande framsteg och utveckling för BRF Bergsglimten. Genom ett starkt engagemang har vi lyckats uppnå våra mål och stärka vår förening som en trygg och trivsamt boendemiljö för alla våra medlemmar. Vi ser fram emot att fortsätta vårt arbete med att förvalta och utveckla föreningen under det kommande året.

Upplysning vid förlust

Föreningen har de första åren stora avskrivningar. För att säkerställa att föreningen kan finansiera sitt framtida underhåll amorterar föreningen på sina skulder samt att styrelsen löpande ser över avgiftsnivån. Nivån sätts efter löpande driftkostnader men även utifrån underhållsplanen för att säkerställa att medel finns för framtida underhåll.

Underhållsplanen är under uppförande men avsättningen sker i enlighet med förslag från ekonomisk plan tills underhållsplan är helt fastställd.

Flerårsöversikt

	<i>Belopp i kr 2023/2023</i>
Nettoomsättning	796,624
Resultat efter finansiella poster	-245,893
Soliditet, %	44.4
Årsavgiftsnivå bostadsrätt, kr/m ²	402
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	49
Lån, kr/m ² upplåten med bostadsrätt	23,743
Lån, kr/m ²	16,422
Genomsnittlig skuldränta, %	4.15
Räntekänslighet %	35
Sparande per kr/m ²	140
Energi kostnad kr/m ²	23
Driftskostnad, kr/m ²	53

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings och Värderingsprinciper.
År 2023 är föreningens första verksamhetsår, inga jämförelsetal finns.

Eget kapital

	<i>Insatskapital</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Totalt eget kapital</i>
Inbetalda insatser under året	23,800,000				23,800,000
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>					
Årets resultat				-245,893	-245,893
Vid årets slut	23,800,000	-	-	-245,893	23,554,107

I enlighet med stadgarna skall en avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen med antagen underhållsplan enligt § 46 eller minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Förslag till behandling av ansamlad förlust:	
årets resultat	-245,893
Totalt	-245,893
 Behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	59,255
i ny räkning överförs	-245,893
Summa	-186,638

Föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-04-03- 2023-12-31</i>
Rörelseintäkter		
Avgifter och hyror	3	796,624
Övriga rörelseintäkter		173,442
		970,066
Rörelsens kostnader		
Fastighetskostnader	4	-89,353
Administrationskostnader	5	-66,494
Avskrivningar av byggnader	6	-483,274
		330,945
Rörelseresultat		
Resultat från finansiella poster		
Räntekostnader		-576,838
		-245,893
Resultat efter finansiella poster		
Årets resultat		-245,893

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	6	52,347,276
		52,347,276
Summa anläggningstillgångar		52,347,276
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar		53,132
		53,132
<i>Kassa och bank</i>		654,755
Summa omsättningstillgångar		707,887
SUMMA TILLGÅNGAR		53,055,163

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Inbetalda insatser		23,800,000
		<u>23,800,000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Årets resultat		-245,893
		<u>-245,893</u>
Summa eget kapital		<u>23,554,107</u>
Långfristiga skulder		
	7	
Övriga skulder till kreditinstitut		12,795,488
Övriga långfristiga skulder		<u>1,530,000</u>
		<u>14,325,488</u>
Kortfristiga skulder		
	7	
Kortfristiga skulder till kreditinstitut		15,007,756
Leverantörsskulder		33,677
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>134,135</u>
		<u>15,175,568</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>53,055,163</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-04-03- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster		-245,893
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		483,274
		<u>237,381</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		237,381
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-53,132
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		167,812
Kassaflöde från den löpande verksamheten		352,061
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-52,830,550
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-52,830,550
Finansieringsverksamheten		
Insatser och upplåtelseavgifter		23,800,000
Upptagna lån		29,333,244
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		53,133,244
Årets kassaflöde		654,755
Likvida medel vid årets slut		654,755

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäkter

Intäkterna har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande nyttjandeperiod tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
-Stommar och grund	120
-VA inkl stammar	50
-Värme inkl stammar	50
-El inkl stammar	40
-Tak	20
-Fasad	40
-Fönster	40
-Dörrar	30
-Ventilation	20
-Styr och övervakning	15

Tillkommande utgifter

Komponentinledning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträknas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar.

Not 2 Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning	Föreningens intäkter
Resultat efter finansiella poster	Föreningens resultat
Soliditet (%)	Eget kapital dividerat med tillgångar
Årsavgift per m ²	Årsavgifter bostäder dividerat med total bostadsyta
Årsavgiftens andel av totala rörelseintäkter	Årsavgift dividerat med totala intäkter
Lån per m ²	Totala lån på balansdagen dividerat med total yta
Lån per m ² upplåten bostadsrätt	Totala lån på balansdagen dividerat med upplåten bostadsyta
Genomsnittlig skuldränta	Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder
Räntekänslighet	Hur mycket måste föreningen höja avgifterna om räntan på föreningens lån går upp med 1 procentenhet. Skulder till kreditinstitut dividerat nettoomsättningen.
Sparande per m ²	Årets resultat plus avskrivningar dividerat total yta.
Energi kostnad per m ²	El, vatten och fjärrvärme dividerat med total yta
Driftskostnad per m ²	Årets driftskostnader dividerat med total yta
	I driftskostnad ingår el, värme, vatten, renhållning, försäkring, kabel-TV, internet, förbrukningsmaterial och fastighetsskötsel
Avsättning yttre underhåll kr/m ²	Avsättning per kvadratmeter för framtida underhåll

Not 3 Nettoomsättning

	2023-04-03- 2023-12-31
Årsavgifter bostäder	470,569
Hysesintäkter	277,680
Hysesintäkter garage, parkeringsplatser	11,100
Vatten	31,500
Pantsättningsavgifter	5,775
Summa	796,624

Not 4 Fastighetskostnader

	2023-04-03- 2023-12-31
<i>Driftskostnader</i>	
El	1,265
Vatten	36,985
Renhållning	21,278
Försäkring	29,825
<i>Summa driftskostnader</i>	<i>89,353</i>
Summa	89,353

Not 5 Administrationskostnader

	2023-04-03- 2023-12-31
Ekonomisk förvaltning	15,666
Övriga förvaltningskostnader	15,203
Konsultarvoden	35,625
Summa	66,494

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	
Byggnader	40,133,050
Mark	12,697,500
Vid årets slut	52,830,550
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>	
-Årets avskrivning	-483,274
Utgående ackumulerande avskrivningar	-483,274
Redovisat värde vid årets slut	52,347,276
<i>Taxeringsvärden</i>	
Byggnader	19,880,000
Mark	2,135,000
Summa taxeringsvärden	22,015,000

Not 7 Långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kreditinstitut	Ränta	Bundet t.o.m	Belopp 2023-12-31	Belopp
Swedbank	4,93%	2026-08-10	6,462,748	-
Swedbank	4,54%	2028-08-10	6,462,748	-
Swedbank	5,25%	2024-03-30	8,415,000	-
Swedbank	5,25%	2024-03-30	6,462,748	-
			27,803,244	-
Kortfristig del av långfristig skuld			15,007,756	-

Lån med vilkorsändringsdag under nästkommande år klassificeras som kortfristig skuld.

Om 5 år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 828 184kr

Not 8 Övriga noter

Ställda säkerheter

	2023-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>	
Pantbrev	35,000,000
Summa ställda säkerheter	35,000,000

Underskrifter

Laholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Boris Tominc

Carl Andersson

Mattias Tasdelen

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektronska underskrift.

Andreas Lidhed
Auktoriserad revisor

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This documents contains 13 pages before this page
Dokumentet inneholder 13 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 13 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 13 sider før denne side

Detta dokument innehåller 13 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende