

Årsredovisning för

Brf Gnistan i Skövde

769633-3439

Räkenskapsåret
2022-07-01 - 2023-06-30

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-11
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Gnistan i Skövde, 769633-3439 får härmed avge årsredovisning för 2022-07-01 - 2023-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

Allmänt om verksamheten

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

Styrelsen har sitt säte i Skövde.

Föreningen

Föreningen bildades i novemder 2016. Under sommaren 2017 förvärvade föreningen bolaget Hasslum Projekt AB, organisationsnummer 559078-7296. Genom förvärvet erhöll föreningen fastigheten Skövde

Släckbilen 1 och Skövde Gnistan 13 som idag utgör föreningens samlade mark och uppgår till en areal om 6 320 kvm,

varav bostadsarea 2 760 kvm. Genom förvärvet erhöll också föreningen en entreprenad för uppförandet av 24 st radhus.

För entreprenadens genomförande står i huvudsak NCC Sverige AB

Säljaren av bolaget Hasslum Projekt AB tar på sig det ekonomiska ansvaret för uppförandet av radhusen och föreningen köper således radhusen till en fast anskaffningskostnad. Byggnationen av radhusen tog sin början i hösten 2017 och avslutades under våren 2018.

Genom överföringen av fastigheten uppstod en latent skatteskuld som faller ut vid en eventuell likvidering av föreningen. Underlaget för den latent skatteskulden är 25,2 mkr.

Den latent skatteskulden utgörs av underlaget och den, vid likvidationstillfället, gällande företagsbeskattningen.

För 2017 var den 22%. Någon reservering för latent skatt har inte skett.

Styrelsesammansättning (sedan ordinarie stämma 2022-12-08 och extrastämma 2022-12-29)

Ordförande:

Pontus Bergström

Ordinarie ledamöter

Christian Olsson,
Johan Arvidsson
Nicole Schelin
Rickard Rosell
Sven Wilkens

Revisor

Clas Pettersson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen samt var för sig av ledamöterna.

Förvaltning

Föreningen har anlitat FF-Fastighetsservice AB att sköta den ekonomiska förvaltningen.

Sammanträden

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Gnistan 13, Släckbilen 1
Adress: Gnistvägen
Byggår: 2018
Taxeringsvärde: 33552000 varav byggnadsvärde 27768000 kronor
Total boyta: 2760 kv
Fastighetens areal: 2406 kvm

Antal medlemmar vid årets ingång: 45 stycken
Tillkommande medlemmar: 4 stycken
Avgående medlemmar: 4 stycken
Antal medlemmar vid årets utgång: 45

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har för första gången höjt avgiften, detta har gjorts två gånger under året, med 20% vardera gång.
Föreningen har under året genomfört slutbesiktning tillsammans med entreprenören och därmed har även den 5-åriga garantin löpt ut.
Kompletterande snörasskydd har installerats på samtliga hus.
Inga extraordinära utgifter har gjorts under året.

Flerårsöversikt

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning	1 291 166	1 224 864	1 224 864	1 224 864
Resultat efter finansiella poster	-491 915	-368 848	-436 705	-364 033
Soliditet, %	54	55	55	55
Balansomslutning	83 585 632	84 157 835	84 794 054	85 417 246
Årsavgift per kvm	468	444	444	444
Lån per kvm	13 628	13 716	13 803	13 860
Elkostnad per kvm	7	2	2	2

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Fritt eget kapital
Belopp vid årets början	47 415 000	87 785	-1 196 839	-368 848
Resultat disp enligt stämmobeslut			-368 848	368 848
Fonddispo enl årsstämmobeslut		33 552	-33 552	
Årets resultat				-491 915
Belopp vid årets slut	47 415 000	121 337	-1 599 239	-491 915

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-1 599 239
Årets resultat	-491 915
Totalt	-2 091 154
Styrelsen föreslår att	
Reservera till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	33 552
Balanseras i ny räkning	-2 124 706
Summa	-2 091 154

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-07-01- 2023-06-30	2021-07-01- 2022-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 291 166	1 224 864
Summa rörelseintäkter		1 291 166	1 224 864
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-172 510	-155 468
Övriga externa kostnader	4	-72 359	-63 193
Avskrivningar		-859 064	-848 664
Summa rörelsekostnader		-1 103 933	-1 067 325
Personalkostnader	5	-78 809	-74 281
Rörelseresultat		108 424	83 258
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande kostnader		-600 340	-452 106
Summa finansiella poster		-600 340	-452 106
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter		1	-
Resultat efter finansiella poster		-491 915	-368 848
Årets resultat		-491 915	-368 848

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-06-30	2022-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	81 811 680	82 660 344
Inventarier, verktyg och installationer	7	249 600	-
Summa materiella anläggningstillgångar		82 061 280	82 660 344
Summa anläggningstillgångar		82 061 280	82 660 344
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		10 208	-
Övriga fordringar		6	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		243 254	178 892
		253 468	178 892
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 270 884	1 318 594
Summa kassa och bank		1 270 884	1 318 594
Summa omsättningstillgångar		1 524 352	1 497 486
SUMMA TILLGÅNGAR		83 585 632	84 157 830

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-06-30	2022-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		47 415 000	47 415 000
Fond för yttre underhåll		121 337	87 785
Summa bundet eget kapital		47 536 337	47 502 785
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 599 239	-1 196 839
Årets resultat		-491 915	-368 848
Summa fritt eget kapital		-2 091 154	-1 565 687
Summa eget kapital		45 445 183	45 937 098
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8,9	9 273 600	28 183 050
Summa långfristiga skulder		9 273 600	28 183 050
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8,9	28 340 025	9 672 075
Leverantörsskulder		211 608	129 228
Övriga skulder		24 382	24 387
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		290 834	211 992
Summa kortfristiga skulder		28 866 849	10 037 682
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		83 585 632	84 157 830

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Föreningens intäkter består av medlemsavgifter från föreningens medlemmar. Dessa baseras på årsavgiften fördelat på tolv månader och aviseras månadsvis i förskott. Från och med avräkningsdagen tillfaller avgifterna föreningen, dessförinnan tillfaller endast den del som avser avsättning till underhållsfond föreningen.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

Tillkommande utgifter läggs till tillgångens redovisade värde eller redovisas som en separat tillgång, beroende på vilket som är lämpligt, endast då det är sannolikt att de framtida ekonomiska förmåner som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget tillgodo och tillgångens anskaffningsvärde kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Redovisat värde för en ersatt del tas bort från balansräkningen. Alla andra former av reparationer och underhåll redovisas som kostnader i resultaträkningen under den period de uppkommer.

Vid förvärvet av fastigheten har föreningen tillämpat Fars uttalande RedU 9 Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via aktiebolag.

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

För att tillmötesgå BFN men ändå inte skapa en överksam kassa tillämpas alltså en linjär avskrivning men föreningen tar inte ut någon ökad månadsavgift. Det innebär att det uppkommer ett bokföringsmässigt negativt resultat i föreningen, men detta är planerat och inget som behöver åtgärdas. Föreningen kan år efter år ha ett bokföringsmässigt negativt resultat utan att något händer. Det är dock viktigt att beakta att föreningens kassaflöde går ihop och att det är beräknat utifrån det faktiska underhållsbehovet.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

Stomme och grund	200 år
Platta, grundläggning, markarbeten	200 år
Tak, fasad, fönster, dörrar	50 år
Värmepumpar, undercentraler	20 år
Installationer	50 år
Vitvaror	15 år
Våtrum	50 år
Kök	30 år
Övrigt	50 år

Materiella anläggningstillgångar tas bort från balansräkningen vid utrangering, försäljning eller när några framtida ekonomiska fördelar inte kan förväntas från användningen av tillgången eller komponenten. Den vinst eller förlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen redovisas som övrig rörelseintäkt eller övrig rörelsekostnad.

Yttre underhållsfond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska enligt stadgarna göras årligen med ett belopp motsvarande minst 0,1% av fastighetens taxeringsvärde. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital efter att beslut fattats av föreningsstämman. Uttag från fond görs för att täcka årets underhållskostnader, också efter beslut på föreningsstämma.

Skatt

Bostadsrättsföreningen har inga inkomster utöver årsavgifter och betalar därför ingen inkomstskatt. I den mån övrig inkomst av kapital eller annan förvärvskälla förekommer beskattas den med statlig inkomstskatt om 20,6%.

Den latent skatteskuld som uppstod vid överföringen av fastigheten beräknas på skillnaden mellan bokfört värde och skattemässigt värde och faller ut först vid en eventuell likvidering av föreningen. Någon reservering för latent skatt görs ej.

Likvida medel

Likvida medel är ett finansiellt instrument och innefattar kassa och banktillgodohavanden.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

Låneskulder

På balansdagen ligger föreningsbelåningen hos Nordea. Den del av lånet som ska amorteras inom 12 månader ligger som en kortfristig skuld. Övriga villkor är specificerade i not.

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2022-07-01- 2023-06-30	2021-07-01- 2022-06-30
Årsavgifter bostäder	1 291 166	1 224 864
Summa	1 291 166	1 224 864

Not 3 Driftkostnader

	2022-07-01- 2023-06-30	2021-07-01- 2022-06-30
Reparation & underhåll	14 775	11 549
El	19 689	6 681
Vatten	102 541	108 847
Övriga Kostnader	1 919	1 373
Försäkringspremier	33 586	27 018
Summa	172 510	155 468

Not 4 Externa kostnader

	2022-07-01- 2023-06-30	2021-07-01- 2022-06-30
Förbrukningsinv.	-	5 490
Revisor	13 375	11 875
Ekonomisk förvaltning	41 143	40 110
Övriga förvaltnings kostnader	11 129	4 317
Bank kostnader	6 712	1 401
Summa	72 359	63 193

Not 5 Anställda och personalkostnader

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2022-07-01- 2023-06-30	2021-07-01- 2022-06-30
Löner och andra ersättningar:	59 800	57 000
Sociala kostnader	19 009	17 281
	78 809	74 281

Not 6 Byggnader och mark

	2023-06-30	2022-06-30
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	86 055 000	86 055 000
Vid årets slut	86 055 000	86 055 000
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-3 394 656	-2 545 992
-Årets avskrivning	-848 664	-848 664
Vid årets slut	-4 243 320	-3 394 656
Redovisat värde vid årets slut	81 811 680	82 660 344
Bokfört värde byggnader	75 963 630	76 812 294
Bokfört värde mark	5 848 050	5 848 050
Redovisat värde vid årets slut	81 811 680	82 660 344

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-06-30	2022-06-30
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Nyanskaffningar	260 000	
	260 000	
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Årets avskrivning	-10 400	
	-10 400	
Redovisat värde vid årets slut	249 600	

Not 8 Långfristiga skulder

	<i>löptid</i>	<i>ränta %</i>	<i>2023-06-30</i>	<i>2022-06-30</i>
Nordea Hypotek 3978 89 77804	2024-06-19	1,020	9 430 575	9 478 875
Nordea Hypotek 3978 89 12435	2023-07-19	1,350	9 430 575	9 478 875
Nordea Hypotek 3978 82 79807	2023-07-20	4,143	9 430 575	9 478 875
Nordea Hypotek 3975 82 08802	2025-06-18	1,070	9 321 900	9 418 500
			37 613 625	37 855 125
Nästa års amortering beräknas uppgå till			241 500	241 500
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till			28 195 125	9 430 575
Summa			28 436 625	9 672 075
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			966 000	966 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)			36 406 125	36 647 625

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<i>2023-06-30</i>	<i>2022-06-30</i>
Fastighetsinteckningar	38 640 000	45 600 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 10 Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet:	Justerat eget kapital i procent av balansomslutning
Balansomslutning:	Totala tillgångar
Årsavgift per kvm	Summan av årsavgifter i förhållande till total bostadsarea i kvadratmeter
Lån per kvm	Summan av skulder till kreditinstitut i förhållande till total bostadsarea i kvadratmeter
Elkostnad per kvm	Summan av elkostnad i förhållande till total bostadsarea i kvadratmeter

Underskrifter

Ort (Datum anges per digital underskrift för styrelsen)

Pontus Bergström
Styrelseordförande

Christian Olsson

Johan Arvidsson

Nicole Schelin

Rickard Rosell

Sven Wilkens

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital datum

Clas Pettersson
Revisor

Följande handlingar har undertecknats den 12 december 2023



ÅR.pdf

(106371 byte)

SHA-512: d9c4963764d9cc61cdc31918ca70df956753
5a527effb1de49784f3ded94b42157ed3ce59d49b289f4
1b11bd6af75a578b04822e631f03d33623ae78cbc8a52

Underskrifter

2023-12-08 13:53:09 (CET)



Mats Pontus Bergström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-12-11 09:40:17 (CET)



Christian Erik Jan Olsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-12-11 22:57:20 (CET)



Sven Johan Fredrik Arvidsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-12-12 09:34:44 (CET)



Nicole Ida Christina Schelin

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-12-12 11:06:12 (CET)



Rickard Rosell

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-12-12 12:26:58 (CET)



Sven Wilkens

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-12-12 13:36:00 (CET)



Clas Olov Pettersson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

4271a5f692b9cf2b5fd6e7d59a72aeea3fe3f02445786a7936181ee86509a8c58a060d72d33ee1205945ecc3749604f8d012d77d2dbe259cab187058cc75e69



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.