

Årsredovisning och revisionsberättelse för

Bostadsrättsföreningen Gulmåran

769639-5420

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gulmåran, org.nr 769639-5420, har upprättat redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som har sitt säte i Båstad och registrerades hos Bolagsverket 2021-01-28.

Föreningen äger fastigheten Båstad Borren 16 och i fastigheten upplåter man lägenheter och samlingslokal samt bilplatser. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmar för nyttjande utan tidsbegränsning.

Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus. Fastigheten är geografiskt belägen i Båstad Kommun med adress: Köpmansgatan 80 och byggnaden är från 1996.

I föreningen upplåter man 10 bostadslägenheter med en totalyta på 638 m² samt 1 hyreslägenhet på totalt 68 m² och 1 samlingslokal med en totalyta på 100 m². Föreningen har även 9 bilplatser för uthyrning.

Bostadsrättslägenheterna (inkl hyresrättslägenhet) är fördelade enligt följande:

2 rum & kök, 10 st

4 rum & kök, 1 st

Byggnaderna har varit fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Försäkringen inkluderar bostadsrättsförsäkring för medlemmarna.

Föreningens förvärv av fastigheten Båstad Borren 16 skedde genom ett förvärv av aktierna i Nerrob 16 AB, org nr 559308-5680, vars enda tillgång var fastigheten.

Efter föreningens förvärv av aktiebolaget har fastigheten transporterats från bolaget till föreningen och därefter erhållit lagfart till fastigheten 2021-08-09.

Det förvärvade aktiebolaget har därefter likviderats. Förvärvet av fastigheten via förvärvet av aktierna i ett aktiebolag medför att föreningens skattemässiga anskaffningsvärde blir lägre än det redovisade anskaffningsvärdet vilket innebär att om föreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer skatt att behöva erläggas på hela mellanskillnaden mellan det skattemässiga anskaffningsvärdet och försäljningspriset. Det skattemässiga anskaffningsvärdet är 6 272 698 kr.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Fastigheten är besiktigad under andra kvartalet 2024 och underhållsplanen uppdaterades 2024-10-30.

Årets resultat blev ca - 254 000 kr. Den siste december 2024 var behållningen på föreningens konto i Handelsbanken 996 830 kr.

Styrelsen beslutade att höja avgifterna med 10 % per den 1/3 2024.

De underhållsåtgärder som utförts under året är följande:

- Takrensning

De närmaste 5-10 åren planeras följande större underhållsåtgärder:

- Nytt staket på framsida av fastigheten

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 16 varav 10 röstberättigade.

Följande stämmor har hållts under 2024:

- ordinarie stämma 15 juni 2024

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter:

Anders Lindqvist, ordförande
Karin Højman
Cornel Oancea
Pontus Hörberg
Jacob Adaktusson
Kristina Utas

Revisor har varit Afrodita Cristea, BoRevision AB, vald vid ordinarie stämma 15 juni 2024.

Flerårsöversikt

| | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|--|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning, tkr | 714 | 554 | 520 | 271 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -254 | -559 | -225 | -229 |
| Resultat efter disposition av underhåll, tkr | -310 | -509 | -271 | -289 |
| Soliditet i % | 64 | 63 | 61 | 58 |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm | 1 044 | 675 | 732 | 619 |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter | 81 | 73 | - | - |
| Energikostnader, kr/kvm | 112 | 115 | 117 | - |
| Lån, kr/kvm | 7 822 | 9 953 | 11 313 | 11 428 |
| Lån, kr/kvm upplåten med bostadsrätt | 12 260 | 12 574 | - | - |
| Sparande kr&kvm | 101 | -145 | 123 | - |
| Räntekänslighet i % | 14% | 19% | 25% | - |

Flerårsöversikten är uppdaterad 2024 med nya obligatoriska nyckeltal.

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.
Nyckeltalen (kr/kvm) beräknas utifrån totalytan på 806 kvm.
Nyckeltal årsavgiftsnivå beräknas utifrån bostadsrättslägenheternas boyta med totalt 638 m².

Sparande avser årets resultat plus avskrivningar och planerat underhåll minus elstöd (som inte är en del av den normala verksamheten) fördelat på fastighetens totala yta.
Överlåtelsevärde visar snittpris för sålda bostadsrätter under året.

Räntekänslighet visar på hur många procent årsavgifter behöver höjas för att motsvara kostnaden som blir om räntan på de räntebärande skulderna höjs med 1%.

Betyg räntekänslighet enligt HSB Riksförbund (där högsta betyg är 5):

- 5 < 4%
- 4 4-7%
- 3 7-10%
- 2 10-20%
- 1 > 20%

Uppllysning vid förlust

Styrelsen är medveten om underskottet och arbetar aktivt för att förbättra föreningens ekonomiska ställning.

Föreningen höjde årsavgifterna den 1 mars 2024 med 10%.

Styrelsen kommer framöver fortlöpande bedöma föreningens ekonomi och vid behov, att höja avgifterna ytterligare framöver.

Förändringar i eget kapital

| | <i>Medlems insatser</i> | <i>Upplåtelse avgifter</i> | <i>Fond yttre underhåll</i> | <i>Balanserat resultat</i> | <i>Årets resultat</i> |
|-------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Vid årets början enl. fastställd BR | 14 422 800 | 675 700 | 54 986 | -509 794 | -559 478 |
| Disposition enligt stämmobeslut | | | | -559 478 | 559 478 |
| Från fond för yttre underhåll | | | -110 340 | 110 340 | |
| Till fond för yttre underhåll | | | 60 000 | -60 000 | |
| Årets resultat | | | | | -254 406 |
| Vid årets slut | 14 422 800 | 675 700 | 4 646 | -1 018 932 | -254 406 |

Resultatförändring efter disposition av underhåll

| | | |
|--|-----------------|-----------------|
| Årets resultat | -254 406 | -559 478 |
| Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad* | 4 244 | 110 340 |
| Reservering till fond för yttre underhåll** | -60 000 | -60 000 |
| Resultat efter disposition av underhåll | -310 162 | -509 138 |

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll (om det inte finns något planerat underhåll visas ej denna rad)

** Avser reservering inför kommande underhållsåtgärder (baseras på föreningens stadgar).

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

| | |
|--------------------------------|----------------------|
| Balanserat resultat | -1 125 028,00 |
| Årets resultat | -254 406,37 |
| Balanseras i ny räkning | -1 379 434,37 |

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2024-01-01- 2024-12-31</i> | <i>2023-01-01- 2023-12-31</i> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Nettoomsättning | 1 | 665 909 | 548 832 |
| Övriga rörelseintäkter | 2 | 48 308 | 37 889 |
| Summa rörelsens intäkter | | 714 217 | 586 721 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Drift och fastighetskostnader | 3 | -167 676 | -284 036 |
| Planerat underhåll | | -4 244 | -110 340 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -78 572 | -113 190 |
| Personalkostnader och arvoden | 8 | -27 110 | -22 966 |
| Avskrivningar | | -351 462 | -347 730 |
| Summa rörelsens kostnader | | -629 064 | -878 262 |
| Rörelseresultat | | 85 153 | -291 541 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 28 654 | 37 246 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -368 213 | -305 183 |
| Summa finansiella poster | | -339 559 | -267 937 |
| Resultat efter finansiella poster | | -254 406 | -559 478 |
| Årets resultat | | -254 406 | -559 478 |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2024-12-31</i> | <i>2023-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | 5 | | |
| Byggnader och mark | | 20 717 158 | 21 044 468 |
| Inventarier, verktyg och installationer | | 16 477 | 21 969 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 20 733 635 | 21 066 437 |
| Summa anläggningstillgångar | | 20 733 635 | 21 066 437 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Övriga fordringar | | 19 482 | 23 426 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 11 973 | 11 622 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 31 455 | 35 048 |
| <i>Kassa och bank</i> | 6 | 996 830 | 1 181 531 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 028 285 | 1 216 579 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 21 761 920 | 22 283 016 |

Balansräkning

| Belopp i kr | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Insatser | | 14 422 800 | 14 422 800 |
| Upplåtelseavgifter | | 675 700 | 675 700 |
| Fond för yttre underhåll | | 110 742 | 54 986 |
| Summa bundet eget kapital | | 15 209 242 | 15 153 486 |
| <i>Ansamlad förlust</i> | | | |
| Balanserad vinst | | -1 125 028 | -509 794 |
| Årets resultat | | -254 406 | -559 478 |
| Summa fritt eget kapital | | -1 379 434 | -1 069 272 |
| Summa eget kapital | | 13 829 808 | 14 084 214 |
| Skulder | | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 7 | 3 811 086 | 3 960 187 |
| Summa långfristiga skulder | | 3 811 086 | 3 960 187 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 4 011 087 | 4 061 986 |
| Leverantörsskulder | | 7 840 | 80 201 |
| Aktuella skatteskulder | | 37 849 | 36 628 |
| Övriga skulder | | -8 415 | - |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 72 665 | 59 800 |
| Summa kortfristiga skulder | | 4 121 026 | 4 238 615 |
| Summa skulder | | 7 932 112 | 8 198 802 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 21 761 920 | 22 283 016 |

Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i> | <i>2024-01-01- 2024-12-31</i> | <i>2023-01-01- 2023-12-31</i> |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat efter finansiella poster | -254 406 | -559 478 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m | 351 461 | 347 730 |
| | <u>97 055</u> | <u>-211 748</u> |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 97 055 | -211 748 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar | 3 593 | -10 596 |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder | -85 349 | 93 561 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 15 299 | -128 783 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | | -711 513 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -711 513 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Amortering av låneskulder | -200 000 | -1 096 288 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -200 000 | -1 096 288 |
| Årets kassaflöde | -184 701 | -1 936 584 |
| Likvida medel vid årets början | 1 181 531 | 3 118 114 |
| Likvida medel vid årets slut | 996 830 | 1 181 530 |

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. För byggnad sker en viktad avskrivning, vilken baseras på komponenternas respektive värde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

| | % |
|-------------|------|
| - Byggnader | 2,19 |

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker enligt ekonomiska planen. Reservering samt uttag från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % på intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, ex. avkastning på en del placeringar.

Förvärv av fastighet via aktiebolag

Föreningens förvärv av fastigheten har skett till värde understigande verkligt värde. Mellanskillnaden ses som utdelning från dotterbolaget, vilket redovisas som ökning av fastighetens bokförda värde och minskning av aktiernas bokförda värde. Dotterbolaget likvideras därefter.

Not 1 Rörelsens intäkter

| | 2024-01-01- 2024-12-31 | 2023-01-01- 2023-12-31 |
|----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder | 541 544 | 425 796 |
| Hyror bostäder | 85 515 | 81 636 |
| Hyror lokaler | 38 850 | 41 400 |
| Summa | 665 909 | 548 832 |

I årsavgifterna ingår vatten.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

| | 2024-01-01- 2024-12-31 | 2023-01-01- 2023-12-31 |
|--------------|---------------------------|---------------------------|
| Övrigt | 48 308 | 32 704 |
| Summa | 48 308 | 32 704 |

Föreningen erhöll b.l.a elprisstöd under året med totalt 15 784 kr samt ett bidrag från Naturvårdsverket för installation av laddbox med 15 000 kr.

Not 3 Drift

| | 2024-01-01- 2024-12-31 | 2023-01-01- 2023-12-31 |
|-------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Energi | 43 758 | 53 000 |
| Vatten | 46 831 | 39 703 |
| Renhållning | 12 082 | 12 592 |
| Fastighetsservice | 9 562 | 3 375 |
| Försäkring | 11 622 | 10 224 |
| Kommunikation | 594 | - |
| Löpande underhåll | 24 077 | 146 443 |
| Fastighetsavgift/-skatt | 19 150 | 18 699 |
| Summa | 167 676 | 284 036 |

Not 4 Övriga externa kostnader

| | 2024-01-01- 2024-12-31 | 2023-01-01- 2023-12-31 |
|-----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Förvaltningskostnader | 78 573 | 109 675 |
| Konsultkostnader | - | 3 516 |
| Summa | 78 573 | 113 191 |

Not 5 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader | 15 837 727 | 15 446 974 |
| Årets investeringar | 702 711 | 684 052 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader | 16 540 438 | 16 131 026 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -982 271 | -640 033 |
| Årets avskrivningar | -345 968 | -342 236 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -1 328 239 | -982 269 |
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark | 6 189 012 | 6 189 012 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark | 6 189 012 | 6 189 012 |
| Utgående redovisat värde byggnader och mark | 21 401 211 | 21 337 769 |
| varav mark | 6 189 012 | 6 189 012 |

Från och med bokslutet 2021 redovisar föreningen enligt K3-regelverket och skriver av byggnaden enligt en komponentindelad avskrivningsplan. Anläggningstillgångarnas utgående bokförda värde exklusive uppskrivningar uppgår till 21 044 468 kr.

Taxeringsvärden på fastigheter

| Hustyp | Byggnad | Mark | Totalt |
|-------------------|------------------|------------------|-------------------|
| Hyreshus bostäder | 9 000 000 | 2 747 000 | 11 747 000 |
| Hyreshus lokaler | 122 000 | - | 122 000 |
| Summa | 9 122 000 | 2 747 000 | 11 869 000 |

Not 6 Kassa och bank

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------------------------------|----------------|------------------|
| Handelsbanken | 478 491 | 681 531 |
| Handelsbanken, placeringskonto | 518 339 | - |
| Resurs Bank | - | 500 000 |
| Summa | 996 830 | 1 181 531 |

Not 7 Skulder till kreditinstitut

| Långivare | Ränta | Bindning ränta | Bindning lån | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-----------------------|-------|----------------|--------------|-------------------|-------------------|
| Stadshypotek AB | 3,69% | 2026-06-30 | 2026-06-30 | 3 861 086 | 4 011 086 |
| Stadshypotek AB | 5,04% | 2025-06-30 | 2025-06-30 | 3 961 087 | 4 011 087 |
| Summa | | | | 7 822 173 | 8 022 173 |
| Avgår kortfristig del | | | | -4 011 087 | -4 061 986 |
| Varav långfristig del | | | | 3 811 086 | 3 960 187 |

Lån som förfaller under nästa räkenskapsår är enligt uttalande från BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4,7 att betrakta som kortfristiga lån och har därför bokats om i bokslutet. Beräknad amortering för nästa år är även att betrakta som en kortfristig skuld och har bokats om i bokslutet. Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till 7 522 173 om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Uttagna fastighetsinteckningar | 12 017 000 | 12 017 000 |
| Varav obelånade | - | - |
| Ställda säkerheter | 12 017 000 | 12 017 000 |

Not 8 Anställda samt arvode- och lönekostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

| | 2024-01-01- 2024-12-31 | 2023-01-01- 2023-12-31 |
|------------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelsearvoden | 22 000 | 16 500 |
| Sociala avgifter | 5 110 | 4 166 |
| Milersättning | - | 2 300 |
| Summa | 27 110 | 22 966 |

Digitala underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen det datum som framgår av våra underskrifter.

Båstad

Anders Lindqvist

Cornel Oancea

Pontus Hörberg

Karin Højman

Kristina Utas

Jacob Adaktusson

Vår revisionsberättelse har lämnats digitalt den dagen som framgår av våra underskrifter.

Afrodita Cristea
BoRevision Sverige AB
Avföreningen vald revisor