



Välkommen till årsredovisningen för Brf Elins Trädgårdar

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Växjö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-11-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-08-24 och nuvarande stadgar registrerades 2017-11-09 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hektaret 10	2019	Växjö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Dina Försäkringar AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2019 och består av 3 flerbostadshus

Värdeåret är 2020

Föreningen har 18 bostadsrätter om totalt 1 210 kvm. Byggnadernas totalyta är 1210 kvm.

Styrelsens sammansättning

Linus Ståhl	Ordförande
Carl-Ivan Jonas Johannesen	Styrelseledamot
Emil Klas Viktor Hildingsson	Styrelseledamot
Osmo Aulis Pulkkinen	Styrelseledamot
Pia Ann-Kristin Ahlqvist	Styrelseledamot
Susanne Vikman	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Torbjörn Larsson Auktoriserad revisor KPMG

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Elins och Ebbas samfällighetsförening, med en andel på 40%.

Samfälligheten förvaltar gemensamma utvändiga ytor, som parkering, gångar och gräs. Snöröjning och sopsorteringsstation. .

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 25%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 24 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 071 458	848 567	840 564	65 084
Resultat efter fin. poster	-24 576	-14 534	-40 069	74 977
Soliditet (%)	67	67	67	67
Yttre fond	179 950	122 950	68 500	13 500
Taxeringsvärde	23 521 000	23 521 000	8 118 000	8 118 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	860	645	642	54
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,5	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	10 822	10 934	11 073	11 157
Skuldsättning per kvm totalyta	10 822	10 934	11 073	11 157
Sparande per kvm totalyta	210	220	199	81
Elkostnad per kvm totalyta, kr	37	36	26	0
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	81	82	103	2
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	55	48	52	-
Energikostnad per kvm totalyta	173	166	181	2
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,90	-	-	-
Räntekänslighet (%)	12,59	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningen fick ökade räntekostnader under 2023 samt ökade värmekostnader som nu är justerat i kommande avgifter för medlemmarna under 2024.

Föreningen kommer även framöver dela på kostnaderna för yttre skötsel inklusive snöröjning tillsammans med Brf Ebbas trädgårdar.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	27 300 000	-	-	27 300 000
Fond, yttre underhåll	122 950	-	57 000	179 950
Balanserat resultat	-79 042	-14 534	-57 000	-150 576
Årets resultat	-14 534	14 534	-24 576	-24 576
Eget kapital	27 329 374	0	-24 576	27 304 799

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-93 576
Årets resultat	-24 576
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-57 000
Totalt	-175 152

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-175 152

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 071 458	848 567
Övriga rörelseintäkter	3	6 825	3 807
Summa rörelseintäkter		1 078 283	852 374
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-345 285	-351 860
Personalkostnader	9	-12 716	-12 716
Övriga externa kostnader	8	-83 460	-72 872
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-279 708	-280 833
Summa rörelsekostnader		-721 169	-718 282
RÖRELSERESULTAT		357 115	134 092
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		540	176
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-382 230	-148 802
Summa finansiella poster		-381 690	-148 626
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-24 576	-14 534
ÅRETS RESULTAT		-24 576	-14 534

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 15	39 935 223	40 214 931
Summa materiella anläggningstillgångar		39 935 223	40 214 931
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		39 935 223	40 214 931
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	7 947
Övriga fordringar	12	630 756	520 914
Summa kortfristiga fordringar		630 756	528 861
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		630 756	528 861
SUMMA TILLGÅNGAR		40 565 979	40 743 791

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		27 300 000	27 300 000
Fond för yttre underhåll		179 950	122 950
Summa bundet eget kapital		27 479 950	27 422 950
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-150 576	-79 042
Årets resultat		-24 576	-14 534
Summa fritt eget kapital		-175 151	-93 576
SUMMA EGET KAPITAL		27 304 799	27 329 374
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	0	8 730 000
Summa långfristiga skulder		0	8 730 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	13 095 000	4 500 000
Leverantörsskulder		55 041	24 099
Skatteskulder		0	32 472
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	111 139	127 846
Summa kortfristiga skulder		13 261 180	4 684 417
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 565 979	40 743 791

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	357 115	134 092
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	279 708	280 833
	636 823	414 926
Erhållen ränta	540	176
Erlagd ränta	-376 492	-181 886
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	260 871	233 216
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-30 593	-34 048
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-23 975	30 796
Kassaflöde från den löpande verksamheten	206 303	229 964
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-135 000	-168 750
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-135 000	-168 750
ÅRETS KASSAFLÖDE	71 303	61 214
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	494 205	432 991
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	565 507	494 205

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Elins Trädgårdar har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %
---------	--------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	976 224	780 999
Vatten	63 972	0
El	0	63 972
Elintäkter laddstolpe	7 569	0
Övriga intäkter	17 872	0
Pantsättningsavgift	2 100	3 623
Överlåtelseavgift	2 626	0
Andrahandsuthyrning	1 095	0
Öres- och kronutjämning	0	-27
Summa	1 071 458	848 567

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	6 825	0
Övriga intäkter	0	3 807
Summa	6 825	3 807

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	0	35 198
Fastighetsskötsel utöver avtal	5 435	1 320
Fastighetsskötsel gård enl avtal	48 132	16 500
Hissbesiktning	1 063	0
Gårdkostnader	149	350
Gemensamma utrymmen	0	961
Sophantering	0	805
Snöröjning/sandning	42 155	38 192
Serviceavtal	4 491	11 774
Summa	101 425	105 100

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Ventilation	17 869	0
Summa	17 869	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	44 412	44 010
Uppvärmning	98 512	98 778
Vatten	66 659	58 540
Sophämtning/renhållning	28 236	26 579
Summa	237 819	227 907

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	20 644	18 853
Korr. fastighetsskatt	-32 472	0
Summa	-11 828	18 853

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Revisionsarvoden extern revisor	30 000	18 750
Förvaltningsarvode enl avtal	42 980	42 540
Överlåtelsekostnad	1 838	0
Pantsättningskostnad	3 152	0
Administration	5 490	11 582
Summa	83 460	72 872

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	10 000	10 000
Arbetsgivaravgifter	2 716	2 716
Summa	12 716	12 716

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	382 230	148 728
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	74
Summa	382 230	148 802

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	40 800 000	40 800 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	40 800 000	40 800 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-585 070	-304 236
Årets avskrivning	-279 708	-280 833
Utgående ackumulerad avskrivning	-864 778	-585 070
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	39 935 223	40 214 931
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>7 100 000</i>	<i>7 100 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	20 800 000	20 800 000
Taxeringsvärde mark	2 721 000	2 721 000
Summa	23 521 000	23 521 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	34 074	26 709
Övriga kortfristiga fordringar	31 175	0
Transaktionskonto	565 507	494 205
Summa	630 756	520 914

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
SBAB	2024-11-20	1,13 %	4 365 000	4 410 000
SBAB	2024-11-12	3,76 %	4 365 000	4 410 000
SBAB	2024-11-21	4,68 %	4 365 000	4 410 000
Summa			13 095 000	13 230 000
Varav kortfristig del			13 095 000	4 500 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 070 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	0	31 175
Uppl kostn räntor	5 738	0
Uppl kostnad arvoden	7 600	7 600
Beräknade uppl. sociala avgifter	2 388	2 388
Förutbet hyror/avgifter	95 413	86 683
Summa	111 139	127 846

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	13 500 000	13 500 000

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Växjö

Linus Ståhl
Ordförande

Emil Klas Viktor Hildingsson
Styrelseledamot

Carl-Ivan Jonas Johannesen
Styrelseledamot

Osmo Aulis Pulkkinen
Styrelseledamot

Pia Ann-Kristin Ahlqvist
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

KPMG AB
Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

21.05.2024 09:43

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 20.05.2024 11:44

DOCUMENT ID:

SJbUqocuX0

ENVELOPE ID:

rygL5j5umA-SJbUqocuX0

DOCUMENT NAME:

Brf Elins Trädgårdar, 769635-6190 - Årsredovisning 2023.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LINUS STÅHL linus.stahl@obos.se	Signed Authenticated	20.05.2024 11:46 20.05.2024 11:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/05/27) IP: 193.235.148.25
2. Emil Klas Viktor Hildingsson emil.hildingsson@visma.com	Signed Authenticated	20.05.2024 12:16 20.05.2024 12:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/01/26) IP: 81.236.48.97
3. Carl-Ivan Jonas Johannesen jonasjohannesen@hotmail.com	Signed Authenticated	20.05.2024 12:40 20.05.2024 12:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/04/15) IP: 89.233.226.198
4. PIA AHLQVIST pia-ahlqvist@hotmail.com	Signed Authenticated	20.05.2024 17:30 20.05.2024 17:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/09/17) IP: 85.112.183.71
5. Osmo Aulis Pulkkinen pulkkinen.osmo@gmail.com	Signed Authenticated	21.05.2024 09:26 21.05.2024 09:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/08/16) IP: 94.191.152.235
6. TORBJÖRN LARSSON torbjorn.larsson@kpmg.se	Signed Authenticated	21.05.2024 09:43 21.05.2024 09:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/02/17) IP: 195.84.56.2

* 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