

Årsredovisning

2022

BRF NYATORP I HALMSTAD

769624-7274

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

Innehåll:

	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	6

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-05-08. Den ekonomiska planen 2013-06-03 och nuvarande stadgar registrerades 2017-11-06 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Kolonnen 1, Kolonnen 2, Kolonnen 3, Kometen 1, Kometen 2, Kometen 3 och Kometen 11 i Halmstad, Hallands län. Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt samt 2 med hyresrätt. I fastigheterna finns dessutom lokaler (21), garage (3) och parkeringsplatser (6). Föreningens totala lägenhetsarea är 1838 kvm och lokalarea är 386 kvm.

Nytt taxeringsvärde från och med 2023 är 29 082 000 kronor.

För bostadsdelen i hyreshus är fastighetsavgiften 0,3% av taxeringsvärdet, dock maximalt 1519 kr per lägenhet för 2020. För lokaldelen tas fastighetsskatt ut med 1% av taxeringsvärdet.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Fastigheterna ingår i Nyatorps Samfällighetsförening (värme, vatten).

Fastigheten har internetanslutning med fiber till Halmstad stadsnät.

Försäkring

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Dina försäkringar, Halmstad. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg.

Styrelsen sammansättning

Per Gadestedt	Ordförande
Sara Holmkvist	Sekreterare
Helene Gadestedt	Kassör
Susanne Fritzell	Ledamot
Jan-Olof Jönsson	Ledamot
Erik Svensson	Suppleant
Hadassa Creson	Suppleant
Kia Nilsson	Suppleant

Valberedning

Lisa Phan & Erik Börner

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisor

Mikael Andersson

Föregående föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-20.

Extra föreningsstämma hölls 2022-09-25.

Sammanträden och styrelsemöten

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 31st. Under året har det skett 4 överlåtelse samt 1 upplåtelse. Vid räkenskapsårets slut fanns det 27 medlemmar i föreningen.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift, samt avgift vid andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Utförda historiska underhåll

2019 Renovering gavelfasad Korngatan 1.

Årets reparationer och underhåll

- Normalt fastighetsunderhåll har genomförts under året.
- Byte av tappvattenledningar i samtliga lägenheter
- Renovering och försörjning av lägenhet 07-1101
- Målning av fönster
- Inköp av nytt torkskåp till H48

Planerat underhåll

- Renovering av garagetak

Avtal

BAB Byggtjänst AB	Fastighetsunderhåll
Bredband/Fiber	Halmstad Stadsnät
Städexperten	Trappstädning.
Lås & Larm	Nycklar och lås.
SpeedLedger	e-bokföring
Bokslut	Djeni H Ahlabo
Bostadsrätterna	Intresseorganisation för bostadsrättsföreningar.

Övrig Verksamhetsinformation

Underhållsplan är upprättad och löper med 50-års intervall med årlig uppdatering.

Stadgenlig fastighetsbesiktning har genomförts under verksamhetsåret.

Vårstädning har genomförts, då det krattats och snyggats till runt fastigheterna.

Snöskottning/sandning har skötts av medlemmarna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2021 ombildades hyreslägenhet 07-1101 till bostadsrätt och renovering påbörjades och slutfördes under våren 2022. Försäljningsvärdet var 2 122 117 kr. En extra amortering med 655 000kr gjordes under året.

Föreningens banklån uppgick på bokslutsdagen till 14 831 905 kr. Föreningen har fyra bundna lån varav ett ska omsättas hösten 2023.

Föreningen amorterar 300 000 kr per år på föreningens lån. Räntekostnaden för 2022 har under året uppgått till 205 465 kr. I november omsattes ett av lånen och räntekostnaden ökade med ca 100 000 kr.

Föreningen genomför sedan 2022 byte av vattenledningar med tillhörande arbete där delkostnaden under året uppgår till 906 924 kr.

Föreningen redovisar ett positivt rörelseresultat för räkenskapsåret 2022 på 135 187 kr.

Flerårsöversikt, Tkr	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 010	1 524	1 531	1 539	1 492
Resultat efter finansnetto	135	25	6	-73	69

Nyckeltal

Soliditet (%)	59	58	57	57	57
Kassa och Bank, Tkr	2 097	1 900	1 948	2 220	2 172
Taxeringsvärde, Tkr	29 082	25 232	25 232	21 945	21 945
Skuldskvot i förhållande till omsättning	5	10	10	11	11
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	802	830	833	838	812
Banklån per kvm bostadsyta, kr	7 786	8 594	8 744	8 825	8 907
Räntekostnader i förhållande till omsättning (%)	7	13	15	15	15
Belåningsgrad i förhållande till fastighet o mark (%)	41	46	46	46	46

Eget Kapital, kronor	Inbetalda insatser	Bal. resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	21 016 359	766 464	25 497
<i>Disposition av föregående års resultat:</i>			
<i>Inbetalda insatser</i>	650 250		
Överfört till balanserat resultat		25 497	-25 497
Årets resultat			135 187
Belopp vid årets utgång	21 666 609	791 961	135 187

Resultatdisposition, kronor

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital :

balanserad vinst	791 961
årets vinst	135 187
Summa kronor	927 148

disponeras så att :

överföres till balanserat resultat	927 148
Summa kronor	927 148

Beträffande resultatet av bolagets verksamhet samt bolagets ställning vid verksamhetsårets slut hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

Kronor

220101-221231

210101-211231

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning		1 528 553	1 524 385
Upplåtelseavgift	Not 1	1 471 867	0
Överlåtelseavgift		6 040	8 322
Övriga ersättning och intäkter		3 380	41 621
Summa rörelseintäkter		3 009 840	1 574 328

RÖRELSEKOSTNADER

Övriga externa kostnader	Not 2	-1 998 354	-781 806
Personalkostnader		-64 153	-56 523
Avskrivningar	Not 3	-606 681	-510 389
Summa rörelsekostnader		-2 669 188	-1 348 718

Rörelseresultat

340 652 225 610

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 773	-501
Räntekostnader och liknande resultatposter		-210 238	-199 612
Summa finansiella poster		-205 465	-200 113

Resultat efter finansiella poster

135 187 25 497

Resultat före skatt

135 187 25 497

ÅRETS RESULTAT

135 187 25 497

BALANSRÄKNING

Kronor

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader	Not 4	23 898 071	24 158 069
Fastighetsförbättring	Not 4	661 984	791 110
Markanläggning	Not 4	185 382	211 865
Inventarier, verktyg installationer	Not 4	309 589	353 971
Vatten- stambyta och installationer	Not 4	816 232	
Mark		10 262 074	10 262 074
Summa materiella anläggningstillgångar		36 133 332	35 777 089

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

36 133 332

35 777 089

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR**Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar		63 527	204 047
Summa kortfristiga fordringar		63 527	204 047

Kassa och bank

2 096 871

1 900 748

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

2 096 871

1 900 748

SUMMA TILLGÅNGAR

38 293 730

37 881 884

EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER**EGET KAPITAL****Bundet eget kapital**

Insatskapital		21 666 609	21 016 359
Summa bundet eget kapital		21 666 609	21 016 359

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		791 961	766 464
Årets resultat		135 187	25 497
Summa fritt eget kapital		927 148	791 961
SUMMA EGET KAPITAL		22 593 757	21 808 320

SKULDER**Långfristiga skulder**

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 5	14 531 905	15 636 905
Summa långfristiga skulder		14 531 905	15 636 905

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		366 224	13 208
Skatteskulder		99 284	92 124
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 5	300 000	150 000
Övriga skulder		233 270	14 250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		169 290	167 077
Summa kortfristiga skulder		1 168 068	436 659
SUMMA SKULDER		15 699 973	16 073 564

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

38 293 730

37 881 884

BOKSLUTSKOMMENTARER**Värderingsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Bolaget har valt att tillämpa förenklingsregeln i BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar har gjorts med 1%, 10% samt 20 % på anskaffningsvärdet.

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Notanteckningar**Not 1 - Försäljning av bostadsrätt**

Under året har bostadsrättsföreningen ombildat en hyresrätt till bostadsrätt, lgh 1101. Försäljning av lägenhet på 2 rok, 68 kvm har skett med marknadspris på 2 122 117 kr. Insatsen är på 650 250 kr och upplåtelseavgiften är på 1 471 867 kr samt försäljningsprovision på 48 875 kr.

Not 2 - Övriga externa kostnader	2022-12-31	2021-12-31
El, vatten, renhållning	135 885	108 094
Trädgårdsskötsel och markanläggningar	7 226	4 627
Reparation och underhåll	1 241 906	122 623
Nyatorp samfällighetsförening	370 020	370 020
Fastighetsavgift	52 802	46 482
Försäkringspremie fastighet	30 996	29 241
Telefon internet	46 124	44 092
Lås och larm fastighet	5 504	0
Övriga kostnader (bla. städning samt mm.)	107 891	56 627
Summa övriga externa kostnader	1 998 354	781 806

Not 3 - Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade ekonomiska livslängden. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Avskrivning på byggnaden	1%	1%
Fastighetsförbättring	10%	10%
Markanläggningar	10%	10%
Inventarier, verktyg och installationer	20%	20%
Vatten - stambyte och installationer	10%	0%


Not 4 - Materiella anläggningstillgångar	2022-12-31	2021-12-31
Föreningen skriver av på byggnader enligt en 100-årig linjär avskrivningsplan (K2).		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	25 999 671	25 999 671
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	25 999 671	25 999 671
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 841 603	-1 581 606
Årets avskrivning	-259 997	-259 997
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	-2 101 600	-1 841 603
Utgående bokfört restvärde	23 898 071	24 158 068
Fastighetsförbättring		
Ingående anskaffningsvärde	1 291 250	1 291 250
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	1 291 250	1 291 250
Ingående ackumulerade avskrivningar	-500 141	-371 016
Årets avskrivning	-129 125	-129 125
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	-629 266	-500 141
Utgående bokfört restvärde	661 984	791 109
Markanläggning		
Nyanskaffning	264 831	264 831
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	264 831	264 831
Ingående ackumulerade avskrivningar	-52 966	-26 483
Årets avskrivning	-26 483	-26 483
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	-79 449	-52 966
Utgående bokfört restvärde	185 382	211 865
Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	626 074	626 074
Nyanskaffning	56 000	0
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	682 074	626 074
Ingående ackumulerade avskrivningar	-272 101	-177 317
Årets avskrivning	-100 384	-94 784
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	-372 485	-272 101
Utgående bokfört restvärde	309 589	353 973
Vatten - stambyte och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Nyanskaffning	906 924	0
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	906 924	0
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivning	-90 692	0
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	-90 692	0
Utgående bokfört restvärde	816 232	0

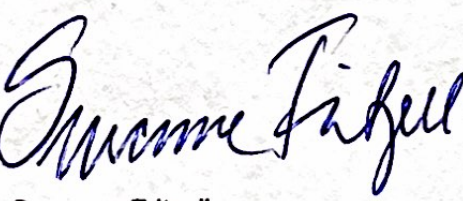
Not 5 - Lång- och kortfristiga skulder till kreditinstitut	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga		
Förfallodag senare än fem år	14 531 905	15 636 905
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	14 531 905	15 636 905
Kortfristiga		
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	300 000	150 000
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	300 000	150 000
Utg. bokfört lång - och kortsiktiga skulder till kreditinstitut	14 831 905	15 786 905
Ställda säkerheter/Fastighetsinteckningar		
Ställda säkerheter för lång- och kortfristig skulder till kreditinstitut	17 362 000	17 362 000
Summa ställda säkerheter	17 362 000	17 362 000

En extra amortering på 655 000 kr har under året gjorts.

Halmstad den 27 juni 2023

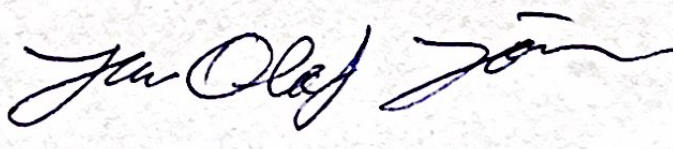
Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Nyatorp i Halmstad.


Per Gadestedt
Ledamot, Ordförande


Susanne Fritzell
Ledamot


Sara Holmkvist
Ledamot


Helene Gadestedt
Ledamot

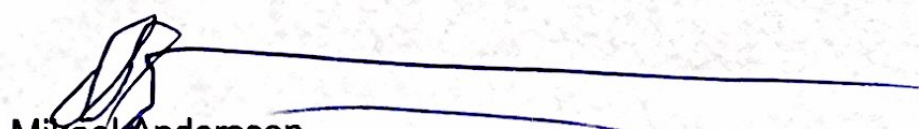

Jan Olof Jönsson
Ledamot

Styrelsesuppleanter:

Kia Nilsson
Hadassa Creson
Erik Svensson

REVISORSPÅTECKNING

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 15/6 2023


Mikael Andersson