

Årsredovisning för
Brf Gillesgården
745000-0448
Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:

	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Gillesgården, 745000-0448, med säte i Lund, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att upplåta bostäder åt sina medlemmar med nyttjanderätt för obegränsad tid. Medlems rätt i föreningen benämns bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt benämns bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1956-02-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1958-07-12 och föreningens stadgar registrerades 2015-11-05 hos Bolagsverket.

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

Föreningen har ingen del i samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Olle Hammar	Ordförande	2025
Eva-Lena Hammarberg	Ledamot	2024
Ingrid Amri	Ledamot	2024
Lars Henningsson	Ledamot	2025
Malin Cronquist	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter

Fredrik Norén	Suppleant	2025
Jesper Nilén	Suppleant	2025

Ordinarie revisorer

Ingrid Sandberg	Föreningsvald revisor	2024
Anna Ekblad	Föreningsvald revisor	2024

Revisorssuppleanter

Lars-Erik Hagborg	Revisorssuppleant	2024
-------------------	-------------------	------

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lund Hävdaryggen 1 i Lunds kommun med därpå uppförda byggnader med 100 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1956. Fastighetens adress är Järnåkravägen 5 A-B, 7 A-C och 9 A-D.

Föreningen upplåter 100 lägenheter med bostadsrätt och 1 lokal samt 70 parkeringsplatser och 5 förråd med hyresrätt. Föreningen har även en föreningslokal.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	7 rok
16	48	4	16	8	8

Total tomtarea:	9 376 kvm
Total bostadsarea:	7 115 kvm
Total lokalarea:	300 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta
Föreningslokal	150 kvm
Keramikföreningen 1280 Grader	150 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-09-05.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Ekonomisk förvaltning	Bredablick Förvaltning
Teknisk förvaltning	Bredablick Förvaltning
Tele2	Kabel-TV
Bahnhof	Bredband
E.ON	Elavtal avseende volym
Kraftringen	Fjärrvärme
Örestads Bevakning	Jour
Sustend	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Kraftringen	Serviceavtal värmesystem
Anticimex	Skadedjursbekämpning

Underhåll och reparationer

Årets underhåll och reparationer

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 151 373 kr och planerat underhåll för 2 019 487 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2019-05-14 av Sustend. Enligt styrelsen avsätts det 444 882 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 46 kr per kvm.

År 2022 gjordes en avsättning till underhållsfonden på 1 417 000 kr, vilket var felaktigt. År 2022 skulle den rätta avsättningen till underhållsfonden vara 444 882 kr. Det har därmed gjorts en korrigerings av 2022:s avsättning i 2023 på 972 118 kr (1 417 000-444 882).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 31 maj 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2023 har 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 16 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 7 st. (Antal andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 1 st).

Pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar och betalas av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 157 medlemmar.

16 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

18 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 155 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 5 %.

I årsavgiften ingår värme och vatten.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband och kabel-tv.

Förening har avläsning av el vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	4 155	3 733	3 634	3 244
Resultat efter finansiella poster	-1 286	378	256	96
Förändring av underhållsfond	-1 924	1 237	218	468
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	1 106	-391	506	183
Sparande, kr / kvm	-	-	111	94
Soliditet (%)	-38	-29	-32	-34
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	524	478	461	412
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	-90	-91	1	1
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	501	455	436	386
Lokalhyra, kr / kvm	180	180	180	180
Driftskostnad, kr / kvm	309	288	303	269
Energikostnad, kr / kvm	161	152	166	126
Ränta, kr / kvm	25	22	20	24
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	-71	191	43	69
Lån, kr / kvm	2 348	2 226	2 302	2 337
Skuldsättning bostadsrätter, kr / kvm	2 447	2 319	2 399	2 436
Räntekänslighet (%)	5	5	5	6
Snittränta (%)	1,09	0,98	0,87	1,03

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster med start slutet av 2023.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	3 704 655	1 923 745	-9 936 241	377 733
Disposition enligt föreningsstämma			377 733	-377 733
Avsättning till underhållsfond korrigerig 2022		-972 118	972 118	
Avsättning till underhållsfond		444 882	-444 882	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 396 509	1 396 509	
Årets resultat				-1 286 205
Vid årets slut	3 704 655	-	-7 634 763	-1 286 205

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-9 558 508
Årets resultat före fondförändring	-1 286 205
Avsättning till underhållsfond korrigerig 2022	972 118
Årets avsättning till underhållsfond enligt styrelsebeslut	-444 882
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 396 509
Summa över/underskott	-8 920 968

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-8 920 968**

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>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	3 887 341	3 544 623
Övriga rörelseintäkter	3	268 151	188 008
Summa rörelseintäkter		4 155 492	3 732 631
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-4 459 620	-2 412 757
Övriga externa kostnader	7	-215 535	-193 282
Personalkostnader	8	-137 612	-119 884
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-468 157	-468 157
Summa rörelsekostnader		-5 280 924	-3 194 080
Rörelseresultat		-1 125 432	538 551
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28 173	828
Räntekostnader och liknande resultatposter		-188 946	-161 646
Summa finansiella poster		-160 773	-160 818
Resultat efter finansiella poster		-1 286 205	377 733
Årets resultat		-1 286 205	377 733

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10,16	11 053 955	11 522 112
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	21 450	21 450
Summa materiella anläggningstillgångar		11 075 405	11 543 562
Summa anläggningstillgångar		11 075 405	11 543 562
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		294 451	41 039
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	92 841	64 048
Summa kortfristiga fordringar		387 292	105 087
<i>Kassa och bank</i>	12	2 142 334	1 712 973
Summa omsättningstillgångar		2 529 626	1 818 060
SUMMA TILLGÅNGAR		13 605 031	13 361 622

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 704 655	3 704 655
Underhållsfond		-	1 923 745
Summa bundet eget kapital		3 704 655	5 628 400
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 634 763	-9 936 241
Årets resultat		-1 286 205	377 733
Summa fritt eget kapital		-8 920 968	-9 558 508
Summa eget kapital		-5 216 313	-3 930 108
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13, 14	11 703 990	16 440 050
Summa långfristiga skulder		11 703 990	16 440 050
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13, 14	5 705 060	63 120
Leverantörsskulder		645 369	153 588
Skatteskulder		21 284	14 948
Övriga skulder		1 668	1 869
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	743 973	618 155
Summa kortfristiga skulder		7 117 354	851 680
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 605 031	13 361 622

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 125 432	538 551
Avskrivningar	468 156	468 157
	-657 276	1 006 708
Erhållen ränta	28 173	828
Erlagd ränta	-188 946	-161 646
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-818 049	845 890
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-282 206	-10 462
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	623 735	42 454
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-476 520	877 882
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	969 000	-
Amortering av låneskulder	-63 120	-563 120
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	905 880	-563 120
Årets kassaflöde	429 360	314 762
Likvida medel vid årets början	1 712 974	1 398 211
Likvida medel vid årets slut	2 142 334	1 712 973

- (1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	30-120 år
-----------	-----------

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	3 563 112	3 239 244
Hyror lokaler	54 000	54 000
Hyror p-platser/garage	261 733	242 883
Övriga objekt	8 496	8 496
Summa	3 887 341	3 544 623

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Kommunikation	142 800	160 800
EI	22 630	-
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	3 900	7 650
Andrahandsuthyrningsavgifter	17 580	6 865
Övriga intäkter	60 278	12 693
Försäkringsersättningar	20 963	-
Summa	268 151	188 008

I posten övriga intäkter ingår det, under 2023, 41 178 kr i forma av elstöd.

Not 4 Reparationer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Lokaler	-	850
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	60 548	1 678
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	8 122
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	17 186	19 923
Övrigt, gemensamma utrymmen	1 037	425
VA & sanitet, installationer	16 377	6 111
Värme, installationer	575	-
Ventilation, installationer	14 563	1 861
El, installationer	-	15 652
Tele/TV/porttelefon, installationer	1 734	-
Markytor	17 511	29 563
Vattenskador	21 842	8 961
Klottersanering	-	2 056
Summa	151 373	95 202

Not 5 Planerat underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	14 922
Värme, installationer	-	93 750
El, installationer	1 825 526	49 917
Markytor	193 961	21 181
Summa	2 019 487	179 770

Not 6 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	161 840	154 840
Teknisk förvaltning	423 273	407 540
Besiktningkostnader	62 450	-
Snöröjning	38 225	32 094
Serviceavtal	23 598	7 969
Förbrukningsmaterial	17 226	22 004
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	18 375
El	201 619	197 674
Uppvärmning	783 411	766 156
Vatten och avlopp	205 935	166 189
Avfallshantering	132 077	115 810
Försäkringar	74 883	85 066
Systematiskt brandskyddsarbete	31 337	25 487
Kabel-TV	58 380	52 944
Bredband	74 506	85 637
Summa	2 288 760	2 137 785

Not 7 Övriga kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	34 215
Kontorsmateriel och trycksaker	7 428	2 742
Tele och post	15 024	150
Förvaltningskostnader	160 693	143 491
Självrisker vid skada	18 904	-
Bankkostnader	1 481	742
IT-tjänster	3 275	3 323
Övriga externa tjänster	1	-
Serviceavgifter till branschorganisationer	7 930	7 820
Övriga externa kostnader	799	799
Summa	215 535	193 282

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	112 000	98 000
Summa	112 000	98 000
Sociala avgifter	25 612	21 884
Summa	137 612	119 884

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	468 157	468 157
Summa	468 157	468 157

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	20 402 383	20 402 383
-Mark	1 388 140	1 388 140
-Pågående nyanläggningar	21 450	21 450
	<u>21 811 973</u>	<u>21 811 973</u>
Utgående anskaffningsvärden	21 811 973	21 811 973
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-10 268 411	-9 800 254
	<u>-10 268 411</u>	<u>-9 800 254</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-468 157	-468 157
	<u>-468 157</u>	<u>-468 157</u>
Utgående avskrivningar	-10 736 568	-10 268 411
Redovisat värde	11 075 405	11 543 562
<i>Varav</i>		
Byggnader	9 665 815	10 133 972
Mark	1 388 140	1 388 140
Pågående nyanläggningar	21 450	21 450
Taxeringsvärden		
Bostäder	148 000 000	148 000 000
Lokaler	294 000	294 000
	<u>148 294 000</u>	<u>148 294 000</u>
Totalt taxeringsvärde	148 294 000	148 294 000
<i>Varav byggnader</i>	74 294 000	74 294 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna hyresintäkter	22 630	-
Förutbetalda kostnader	70 211	64 048
Summa	92 841	64 048

Not 12 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 632 288	1 712 973
e-Kapitalkonto Handelsbanken	510 046	-
Summa	2 142 334	1 712 973

Not 13 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	5 705 060	63 120
Förfaller 2-5 år från balansdagen	11 703 990	16 440 050
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	17 409 050	16 503 170

Not 14 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	17 409 050	16 503 170
Summa	17 409 050	16 503 170

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Arets amort.	Utg. skuld
SEB	0,81 %	2025-10-28	3 972 000	-	-	3 972 000
SEB	0,94 %	2026-03-28	3 000 000	-	-	3 000 000
SEB	0,95 %	2024-10-28	1 500 000	-	-	1 500 000
SEB	1,26 %	2028-02-28	3 103 990	-	36 000	3 067 990
SEB	0,94 %	2026-03-28	1 000 000	-	-	1 000 000
SEB	3,63 %	2024-06-28	727 180	-	27 120	700 060
SEB	0,59 %	2024-06-28	2 500 000	-	-	2 500 000
SEB	0,86 %	2025-09-28	700 000	-	-	700 000
SEB	5,30 %	2024-11-28	-	969 000	-	969 000
Summa			16 503 170	969 000	63 120	17 409 050

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	137 991	128 792
Upplupna räntekostnader	23 164	10 935
Förutbetalda intäkter	333 716	328 357
Upplupna driftskostnader	249 102	150 071
Summa	743 973	618 155

Not 16 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	17 424 870	17 424 870
Summa ställda säkerheter	17 424 870	17 424 870

Underskrifter

Lund, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Olle Hammar
Styrelseordförande

Eva-Lena Hammarberg

Ingrid Amri

Lars Henningsson

Malin Cronquist

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ingrid Sandberg
Föreningsrevisor

Anna Ekblad
Föreningsrevisor