

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Malajen 7-9 i Visby

769636-9151

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Kassaflödesanalys
Noter
Underskrifter

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Malajen 7-9 i Visby, 769636-9151, med säte i Visby, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder till nyttjande åt medlemmarna utan begränsningar i tiden. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen och utgör därmed en sk äkta bostadsrättsförening. Föreningen registrerades 2018-11-08 och senaste stadgar är registrerade med samma datum dvs 2018-11-08.

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa årsavgifter och på detta sätt se till att föreningens ekonomi är god. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder som utförs på fastigheten.

Byggnaden är helt ny och något underhållsbehov bör därför inte föreligga inom överskådlig framtid. För framtida behov görs en årig avsättning till underhållsfond med 30 kr/kvm.

Fastigheten Visby Malajen 7-9 förvärvades i två steg. Dels genom förvärv av Gotlands Kronan H4 AB för 4 799 289 kr som ägde fastigheten och sedan genom att föreningen köpte fastigheten från bolaget för ungefär samma pris. Eftersom köpeskillingen gick åt att täcka bolagets skulder var värdet på bolaget lågt och därför gjordes nedskrivning av aktievärdet med 4 757 765 kr under 2021. Detta är huvudsak till att det är ett negativt balanserat resultat vilket framgår av balansräkningen och i nedan vinstdisposition. Under 2022 har föreningen fått räkningar på färdigställande av fastigheten. Säljaren till aktiebolaget har lånat ut pengar så att föreningen har kunnat betala kostnader för färdigställandet. Föreningen har yrkat nedsättning av köpeskillingen på aktierna med samma belopp som dessa extra kostnader vilket har inneburit att föreningen inte har behövt betala tillbaka detta lån. Denna post uppgår till 331 573 kr och redovisats som inkomst under finansiella poster förra året. Aktiebolaget har avvecklats genom likvidation vilket är det normala förfarandet vid avveckling av ett tomt aktiebolag.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Visby Malajen 7-9 som består av två stycken tvåvåningsbyggnader med åtta lägenheter i varje byggnad. Varje lägenhet utgör 2 rok på vardera 45 kvm. Byggnaderna färdigställdes under 2021.

Marken innehas med ägande rätt.

Fastighetens adress är Greta Arwidssons Gata 17-19 i Visby.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. Bostadsrättstillägg ingår inte utan det och hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Total lägenhetsarea är 720 kvm
Total mark area är 1 719 kvm

Föreningen har ingått följande väsentliga avtal:

Gotlands Energi
Region Gotland
Skattegården Redovisning AB
Vi rengör Sverige

El och fjärrvärme
Vatten, avlopp och sophämtning
Ekonomisk förvaltning
Rengöring av sopkärl

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning under 2023

Valda personer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Thony Sundstrand	Ordförande	2025
Daniel Landberg	Ledamot/sekreterare	2025
Karolina Danielsson	Ledamot	2024
Gunnar Håkansson	Ledamot	2024
Natalie Svanström	Ledamot	2024
Sara Pettersson	Revisor	2024
Sara Lindqvist	Valberedning	2024
Oscar Svanström	Valberedning	2024

Föreningen höll stämma 2023-04-04 och det var 14 medlemmar på årsstämman.
Styrelsen har haft 7 antal protokollförda möten under 2023.

Vid räkenskapsårets början uppgick medlemsantalet till 26 personer och vid årets slut till 23 personer.
Under året har 2 andelar överlåtits (få 0).

2-årsbesikning genomfördes 16 maj som medförde en del jobb med/mot Zenergy avseende punkter som behövde åtgärdas. Arbetet kommer även att fortsätta under 2024 tills alla punkter är åtgärdade. Lån omförhandlades under året.

Ärsavgiften höjdes med 300 kr/mån från oktober och ytterligare 500 kr/mån från januari 2024.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Belopp i kr

Detta är föreningens andra hela kalenderår sedan inflyttningen som skedde under juli månad 2021.

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Nettoomsättning		576 836	212 993		
Balansomslutning	26 284 552	26 541 629	26 752 818		
Soliditet %	66,7	67,1	66		
Likviditet %	113	115	30,2		
Ärsavgift /kvm (årssnitt)	848	773			
Skuldsättning /kvm	11 730	11 850	11 969		
Sparande /kvm	179	-			
Räntekänslighet (aktuell årsavg)	11	15	15		
Energikostnad per kvm	232				
Ärsavgiftens andel i procent av totala rörelseintäkter	95				

Soliditet:

(Totalt eget kapital + (100 % -
aktuell bolagsskattesats av
obeskattade reserver)) /
Totala tillgångar.

Likviditet:

Föreningens förmåga att
betala kortfristiga skulder. Dvs
jfr omsättningstillgångar med
kortfristiga skulder
Ärsavgift per kvm

bostadsrättsyta
Total årsavgift / total
bostadsrättsyta
Skuldsättning
Totalt räntebärande skulder
per kvm av total
bostadsrättsyta
Sparande / kvm
Årets resultat + årets
avskrivningar + summa av
kostandsfört/planerat
underhåll / bostadsrättsyta
Räntekänslighet
Räntebärande skulder på
balansdagen / intäkter från
årsavgifter
Energikostnader:
Uppvärmning, el och vatten /
totala bostadsrättsytan
Årsavgiftens andel i procent
av totalarörelseintäkter
Årsavgifter / totala intäkter

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets förlust med -259 469 kr beror bl.a på rådande ränteläge samt att avskrivningar görs med större belopp än i den ekonomiska planen. Resultatet har belastats med avskrivningar för föreningens fastighet med 351 887 kr vilket inte påverka föreningens likvida medel. Styrelsen har höjt avgiften för att försöka möta de högre kostnaderna.

Medlemmarna sköter själva bl.a gräsklippning och snöskottning allt för att hålla nere föreningens kostnader.

Eget kapital

	Insatskapital	Underhållsfond	Fritt eget kapital
Vid årets början	23 600 000		-5 800 035
Disposition enl årsstämmobeslut			
Underhållsfond		21 600	-21 600
Årets resultat			-259 470
Vid årets slut	23 600 000	21 600	-6 081 105

Förslag till disposition av föreningens förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor -6 081 105, disponeras enligt följande:

	Belopp i kr
Avsättning till underhållsfond	-21 600
Fritt eget kapital	-6 081 105
Summa att balansera i ny räkning	-6 102 705

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

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>
Årsavgifter mm.	2	644 363	576 836
Övriga rörelseintäkter / Ei stöd		337	-
		644 700	576 836
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	3	-287 239	-225 590
Övriga externa kostnader	4	-53 942	-32 809
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-351 887	-349 602
Rörelseresultat		-48 368	-31 165
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i dotterföretag	5	-	331 573
Räntekostnader		-211 102	-152 678
Resultat efter finansiella poster		-259 470	147 730
Resultat före skatt		-259 470	147 730
Årets resultat		-259 470	147 730

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, markanläggningar och mark	6	25 849 186	26 201 073
		25 849 186	26 201 073
Summa anläggningstillgångar		25 849 186	26 201 073
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		140 200	119 200
Övriga fordringar		302	22 090
Förutbetalda kostnader		6 170	5 305
		146 672	146 595
Bankmedel		288 694	193 961
Summa omsättningstillgångar		435 366	340 556
SUMMA TILLGÅNGAR		26 284 552	26 541 629
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatskapital		23 600 000	23 600 000
Fond för yttre underhåll		21 600	-
		23 621 600	23 600 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-5 821 635	-5 947 765
Årets resultat		-259 470	147 730
		-6 081 105	-5 800 035
Summa eget kapital		17 540 495	17 799 965
Långfristiga skulder			
Banklån	8	2 786 400	8 445 600
		2 786 400	8 445 600
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av banklån	8	5 659 200	86 400
Leverantörsskulder		35 545	-
Upplupna kostnader och förutbetalda årsavgifter	9	262 912	209 664
		5 957 657	296 064
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 284 552	26 541 629

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-48 368	-31 165
Justering för bokförda avskrivningar		351 887	349 602
Erlagd ränta		-211 102	-152 678
		92 417	165 759
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		92 417	165 759
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av Kundfordringar		-21 000	-119 200
Ökning(-)/Minskning (+) av Övriga fordringar		20 922	-22 281
Ökning(+)/Minskning (-) av Leverantörsskulder		35 545	-377 570
Ökning(+)/Minskning (-) av Övriga skulder		53 248	99 289
Kassaflöde från den löpande verksamheten		181 132	-254 003
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar			-11 168
Avyttring av finansiella tillgångar			378 859
Kassaflöde från investeringsverksamheten			367 691
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-86 400	-86 400
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-86 400	-86 400
Årets kassaflöde		94 732	27 288
Likvida medel vid årets början		193 962	166 674
Likvida medel vid årets slut		288 694	193 962

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).
Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning BFNR 2023:1.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Skatt

Föreningen betalar inte skatt på den normala förvaltningen av fastigheten eftersom föreningen är en sk äkt bostadsrättsförening. Föreningen har ej heller för avsikt att sälja fastigheten och redovisar därför inte något belopp för uppskjuten skatt som annars kan uppstå på mellanskillnaden mellan bokförda värden och skattemässiga värden.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter	610 912	556 836
Avgifter för andrahandsupplåtelse	32 400	20 000
Övr int	1 051	
Summa	644 363	576 836

Not 3 Fastighetskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskötsel	14 047	7 154
Övr fastighetsomkostnader (2 årsbesiktning och underhåll trädäck)	58 482	
Fastighetskatt/avgift (avser 2021)	7 100	
El	8 197	9 471
Fjärrvärme	64 929	79 928
Vatten och Avlopp	94 270	76 313
Sophämtning	26 272	40 185
Fastighetsförsäkring	13 942	12 539
Summa	287 239	225 590

Not 4 Övriga Kostnader

2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
---------------------------	---------------------------

Förbrukningsinventarier	-	20 190
Programvaror	9 955	-
Föreningsstämma	557	1 174
Ekonomisk förvaltning	41 250	10 000
Bankkostnader	1 379	1 445
Övr förvaltningskostnader	801	-
Summa	53 942	32 809

Not 5 Resultat från aktier i koncernföretag

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Realisationsresultat vid avyttring av aktier		331 573
Nedskrivningar		-
Summa		331 573

Not 6 Byggnader, markanläggningar och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>-Ackumulerade anskaffningsvärden vid årets början</i>		
Byggnad	19 501 100	21 541 994
Markanläggningar	316 168	
Mark	6 839 051	5 103 157
-Nyanskaffningar		
Markanläggningar		11 168
-Omklassificeringar		
Byggnad		-2 040 894
Markanläggningar		305 000
Mark		1 735 894
Vid årets slut	26 656 319	26 656 319
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-455 246	-105 644
-Årets avskrivning	-351 887	-349 602
Vid årets slut	-807 133	-455 246
Redovisat värde vid årets slut	25 849 186	26 201 073
Taxeringsvärde	13 930 000	
Varav byggnad	12 400 000	
Var av mark	1 530 000	

Not 7 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början		4 799 289
-Avyttring		-4 799 289
Redovisat värde vid årets slut		-

Specifikation av aktier i koncernföretag

Dotterbolaget likviderades under 2022.

<i>Dotterföretag / Org nr / Säte</i>	<i>Antal andelar</i>	<i>i %</i>	<i>Redovisat värde</i>
Gotlands Kronan H4 AB, 559041-4420, Gotland	500	100	41 524
			41 524

Not 8 Långfristiga skulder

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Lån Nordea (1,7% tom 240619)	2 815 200	2 844 000
Lån Nordea (1,9% tom 260617)	2 815 200	2 844 000
Lån Nordea (3,9% tom 241218)	2 815 200	2 844 000
Summa låneskulder	8 445 600	8 532 000
Lån Nordea (kommer att förlängas under 2024)	2 815 200	28 800
Lån Nordea (årets amortering)	28 800	28 800
Lån Nordea (kommer att förlängas under 2024)	2 815 200	28 800
Kortfristig del av låneskulder	5 659 200	86 400
Summa långfristiga låneskulder	2 786 400	8 445 600

Ställda säkerheter för övriga skulder

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	8 640 000	8 640 000
	8 640 000	8 640 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Årsavgifter som fakturerats men som avser nästa år	199 200	153 600
Räntekostnader som avser detta år men betalas nästa år	46 333	37 765
Övriga upplupna kostnader	17 379	18 299
	262 912	209 664

Underskrifter

Thony Sundstrand
Styrelseordförande

Daniel Landberg
Styrelseledamot

Karolina Danielsson
Styrelseledamot

Gunnar Håkansson
Styrelseledamot

Natalie Svanström
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Sara Pettersson
Föreningsvald revisor

This documents contains 12 pages before this page

Dokumentet inneholder 12 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 12 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 12 sider før denne side

Detta dokument innehåller 12 sidor före denna sida

Thony Ragnar Sundstrand

cc24689c-d2dc-43da-b92e-6eeb0de4c467 - 2024-05-04 14:53:41 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 778d621a-338d-460a-8d84-8416e991f039 - SE

ULF DANIEL LANDBERG

7a89245d-08b3-45b7-aa98-9bd30e3034f0 - 2024-05-06 19:52:38 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 7bb48ae7-03fa-4703-80f4-1cb64e690aff - SE

Carl Gunnar Håkansson

79f2d9da-a271-4d73-830b-5319bd15b023 - 2024-05-11 10:10:13 UTC +03:00

BankID / Freja eID - faff3b62-d802-4c23-9c7f-7874fc464d55 - SE

Ida Maria Karolina Danielsson

1d9c9ef3-8332-4ccb-8c87-dc88a1a2770d - 2024-05-11 17:08:21 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 1e5ba803-4cdb-4e3e-8f0f-8af3274009a9 - SE

Sara Helena Pettersson

bdecae5-3d06-428e-ae2-f592f49cec59 - 2024-05-13 12:28:48 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 15b2f8c2-ee5c-4a9b-8a51-b8f5035f315f - SE

NATHALIE SVANSTRÖM

abd7ea5a-daf6-4676-ab2a-b3a3b710fc9d - 2024-05-14 21:03:28 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 050f84b6-2602-4cdb-895e-1986fe87f6c8 - SE

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmapöckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Malajen 7-9 i Visby med org nr 769636-9151.

Jag ha reviderat årsredovisningen samt styrelsens förvaltning för Brf Malajen 7-9 i Visby avseende räkenskapsåret 2023-01-01—2023-12-31.

Det är styrelsen som har ansvar för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som skall utföras bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Som underlag för underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Visby 2024-05-

Sara Pettersson
Föreningsvald revisor

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This documents contains 1 pages before this page
Dokumentet inneholder 1 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 1 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 1 sider før denne side

Detta dokument innehåller 1 sidor före denna sida

Sara Helena Pettersson

8f760b62-e7ef-49f3-a037-35cc7f190f76 - 2024-05-13 12:26:15 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 0604df26-1407-4817-b523-f7a7801809ac - SE

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
företagsrepsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende