

ÅRSREDOVISNING
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN DUVAN 5
2022

ÅRSREDOVISNING

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN DUVAN 5

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2022.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarna ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-11-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2011-10 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-15 hos Bolagsverket.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Kalmar. Föreningens adresser är Fabriksgatan 22 och Smålandsgatan 16 A-B.

Fastigheten

Föreningens fastighet har beteckningen Duvan 5 i Kalmar kommun.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar Kalmar Län. Föreningen har tecknat ett kollektivt bostadsrättstillägg.

Fastigheten byggdes år 1931, värdeåret är 1935. Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 130 m², varav 1 025 m² utgör lägenhetsyta och 105 m² lokalyta. Föreningen består av 12 bostadsrätter och två lokaler.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har under året bestått av:

Roger Tordhall	Ordförande
Thomas Ravelid	Ordinarie ledamot
Ann-Catrin Gustavsson	Ordinarie ledamot
Erica Ottosson	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden inklusive konstituerande.

Revisorer

Håkan Gustavsson	Föreningsstämmovald revisor
------------------	-----------------------------

Valberedning

Valberedningen har under året bestått av:

Styrelsen

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-17, antal röstberättigade medlemmar vid stämman var 6.

Förvaltning

Både den tekniska förvaltningen och den ekonomiska förvaltningen har under året ombesörjts av Axcell Fastighetspartner.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhållsåtgärder

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fasaden på huskroppen Smålandsgatan	2019	
Cykelförvaring i dubbelgaraget	2019	
Renovering av ytterdörr till fastigheterna	2019	
Målning av tak i affärslokal + VVS	2020	
Ny hängränna på garaget	2020	
Besiktning av fastigheten	2021	
Larm till pumpgroparna	2021	
Spolning av stammen i källaren	2021	
Brandskyddsgenomgång av fastigheten	2021	
Isolera kallvattensledningarna i källarens tak	2022	
Torkskåpens frånluft direkt ut	2022	
Seriekoppling brandvarnare	2022	
Plåtinklädnad av 2 st skorstenar	2022	

Planerade underhållsåtgärder

Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering och målning av ytterdörrar	2023	

Ekonomi

Föreningen har under året omsatt ett av sina banklån.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes med 2% från 1/7-2022.

Årsavgifterna planeras att höjas med 2% from 1/7 2023

MEDLEMSINFORMATION

Antal bostadsrätter: 12

Överlåtelser under året: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 15

Tillkommande medlemmar: 1

Avgående medlemmar: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 15

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma bostadsrätt.

FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	809	789	767	760	746
Resultat efter finansiella poster (tkr)	62	8	85	-114	-833
Soliditet (%)	71,6	71,21	71,0	70,0	69,0
Likviditet (%)	22,70	11,84	69,2	90,0	103,5
Balansomslutning (tkr)	16 364	16 318	16 434	16 472	16 882
Eget kapital (tkr)	11 714	11 621	11 613	11 528	11 642
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta (kr per kvm)	675	662	655,2	642,6	636,3
Lån/m ² bostadsrättsyta (kr per kvm)	4 251	4 316	4 414	4 512	4 683
Total låneskuld (tkr)	4 358	4 424	4 525	4 625	4 800
Underhållsfond (tkr)	22	0	22	0	43

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 025 m² bostäder.

FÖRÄNDRINGAR EGET KAPITAL

	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	14 217 443	1 004 066	0	-3 608 823	8 174
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			21 569	8 174	-8 174
Reservering underhållsfond				-21 569	
lanspråktagande av underhållsfond					
Årets resultat					62 726
Belopp vid årets utgång	14 217 443	1 004 066	21 569	-3 622 219	62 726

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 622 219
Årets resultat	62 726
Summa till stämmans förfogande	-3 559 493

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-21 569
Balanseras i ny räkning	-3 600 500
Summa	-3 559 493

RESULTATRÄKNING

1 JANUARI – 31 DECEMBER	NOT	2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	809 223	789 214
Övriga rörelseintäkter		3 363	0
Summa rörelseintäkter		812 592	789 214
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	3	-411 018	-388 636
Övriga externa kostnader	4	-86 165	-130 753
Personalkostnader	5	-59 450	-62 424
Av- och nedskrivningar av materiella tillgångar	6	-120 480	-120 480
Summa rörelsekostnader		-677 113	-702 293
RÖRELSERESULTAT		135 479	86 921
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-72 753	-78 747
Summa finansiella poster		-72 753	-78 747
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		62 726	8 713
ÅRETS RESULTAT		62 726	8 173

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	NOT	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	15 737 480	15 857 960
Summa materiella anläggningstillgångar		15 737 480	15 857 960
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		15 737 480	15 857 960
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		136 034	129 468
Övriga fordringar		384	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	30 233	29 196
Summa kortfristiga fordringar		166 651	158 666
Kassa och bank			
Kassa och bank		452 875	301 674
Summa kassa och bank		452 875	301 674
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		619 526	460 340
SUMMA TILLGÅNGAR		16 357 006	16 318 300

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 217 443	14 217 443
Upplåtelseavgifter		1 004 066	1 004 066
Underhållsfond		21 569	0
Summa bundet eget kapital		15 243 078	15 221 499
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 622 219	-3 608 823
Årets resultat		62 726	8 173
Summa fritt eget kapital		-3 559 493	-3 600 650
SUMMA EGET KAPITAL		11 683 585	11 620 859
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	9	1 921 500	808 564
Summa långfristiga skulder		1 921 500	808 564
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	9	2 436 626	3 615 124
Leverantörsskulder		69 354	38 961
Skatteskulder		1 312	352
Övriga kortfristiga skulder	10	6 473	8 899
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	240 780	226 245
Summa kortfristiga skulder		2 751 921	3 888 877
SUMMA SKULDER		4 673 421	4 697 441
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 357 006	16 318 300

NOTER

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Fastighetens livslängd bedöms vara 100 år. Avskrivningsprocenten blir då 1% per år.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter har föreslagits till stämmobeslut.

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

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetet är färdigställt.

NOT 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	692 200	678 572
Hysesintäkter lokaler	112 071	105 079
Hysesintäkter garage	2 750	3 000
Övriga intäkter	5 571	1 650
Summa nettoomsättning	812 592	789 214

NOT 3 DRIFTKOSTNADER

	2022	2021
Reparationer	108 270	5 077
Planerade underhåll	2 825	68 750
Fastighetsförsäkring	19 274	18 530
Fastighetsavgift/-skatt	23 118	22 494
Fastighetskostnader	11 528	13 343
Taxebundna kostnader	246 003	260 442
Summa driftkostnader	411 018	388 636

NOT 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2022	2021
Förvaltningsavtal	72 606	80 830
Föreningsverksamhet	10 795	0
Övriga kostnader	2 764	49 923
Summa övriga externa kostnader	86 165	130 753

NOT 5 PERSONALKOSTNADER

	2022	2021
Medelantalet anställda	0	0
Styrelsearvode	44 275	47 500
Övriga arvoden	0	0
Arbetsgivaravgifter	15 176	14 924
Summa personalkostnader	59 451	62 424

NOT 6 AV- OCH NEDSKRIVNINGAR AV MATERIELLA TILLGÅNGAR

	2022	2021
Avskrivningar byggnad	115 200	115 200
Avskrivningar markanläggningar	5 280	5 280
Summa av- och nedskrivningar av materiella tillgångar	120 480	120 480

NOT 7 BYGGNADER OCH MARK

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	11 519 970	11 519 970
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 519 970	11 519 970
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 035 727	-920 527
Årets avskrivningar	-115 200	-115 200
Utgående avskrivningar	-1 150 927	-1 035 727
Bokfört värde byggnader	10 369 043	10 484 243
Ingående anskaffningsvärde	105 608	105 608
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	105 608	105 608
Ingående ackumulerade avskrivningar	-26 400	-21 120
Årets avskrivningar	-5 280	-5 280
Utgående avskrivningar	-31 680	-26 400
Bokfört värde markanläggningar	73 928	79 208
Bokfört värde mark	5 294 509	5 294 509
Bokfört värde byggnader, markanläggningar och mark	15 978 440	15 978 440
Taxeringsvärde		
Byggnad – 10 036 000		
Mark – 6 338 000		
Taxeringsvärde totalt- 16 374 000		

NOT 8 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2022	2021
Förutbetalda försäkringspremier	18 317	17 609
Övriga förutbetalda kostnader och intäkter	11 916	11 587
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30 233	29 196

NOT 9 LÅNGFRISTIGA SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Villkorsändringsdag	Belopp	Amortering 2023
Stadshypotek*	1,35%	2023-06-30	350 000	350 000
Stadshypotek*	0,90%	2023-06-01	259 876	259 876
Stadshypotek*	0,96%	2023-03-01	1 512 500	1 512 500
Stadshypotek	3,23%	2025-06-01	1 237 500	12 500
Stadshypotek	1,39%	2024-03-01	698 250	1 750
Stadshypotek*	1,97%	2023-06-01	300 000	300 000
Summa skulder till kreditinstitut			4 358 126	2 436 626

* Lånet förfaller under 2023 och bör därmed formellt ses som kortfristigt. Styrelsen avser dock att förlänga detta lån och kommer därmed inte lösa in det.

Ställda säkerheter	2022	2021
Fastighetsinteckningar	7 000 000	7 000 000

NOT 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2022	2021
Förskott från kunder	6 473	8 899
Personalens källskatt	0	0
Sociala avgifter	0	0
Summa övriga kortfristiga skulder	6 473	8 899

NOT 11 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022	2021
Upplupna räntekostnader	7 007	6 942
Förutbetalda räntekostnader	0	7 229
Förutbetalda intäkter	204 049	190 129
Övriga upplupna kostnader	29 724	29 174
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	240 780	226 245

STYRELSENS UNDERSKRIFTER

Kalmar den dag som framgår av vår elektroniska signatur



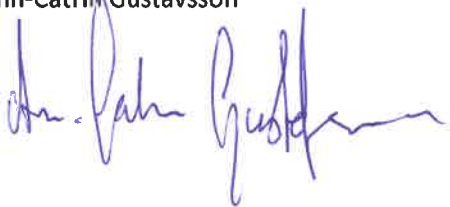
Roger Tordhall

Ordförande

Thomas Ravelid



Ann-Catrin Gustavsson



Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur



Håkan Gustavsson

Föreningsstämmovald revisor