

ÅRSREDOVISNING
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KAPTENEN
769637-5976

Räkenskapsår
2022

ÅRSREDOVISNING

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KAPTENEN

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-06-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2021-06-10 och nuvarande stadgar registrerades 2019-06-12 hos Bolagsverket.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Kalmar. Föreningens adress är Sidenvägen 6A-H.

Fastigheten

Föreningens fastighet har beteckningen Kalmar Tekoppen 1 i Kalmar kommun.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar Kronoberg.

Fastigheten byggdes år 2020. Total lägenhetsyta utgör 2 004 m². Föreningen består av 31 bostadsrätter.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har under året bestått av:

Anna Juric	Ordförande
Julia Eveberg	Ordinarie ledamot
Martina Falkestad	Ordinarie ledamot
Ann-Christin Grönroos	Ordinarie ledamot
Linn Hafstad	Ordinarie ledamot
Mohammed Said	Ordinarie ledamot

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Helena Fälton Björkman, Advice Revision	Ordinarie revisor
---	-------------------

Valberedning

Valberedningen har under året bestått av:

Vakant

Föreningsstämmor

Föreningsstämma hölls 2022-06-07, antal röstberättigade medlemmar vid den extra föreningsstämman var 12.

Förvaltning

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhållsåtgärder

Utfört underhåll	År	Kommentar
Inget utfört underhåll		

Planerade underhållsåtgärder

Planerat underhåll	År	Kommentar
Inget planerat underhåll		

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

MEDLEMSINFORMATION

Antal bostadsrätter: 31

Överlåtelse under året: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 47

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 47

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

FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	1 650	490	-
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-193	-76	-
Soliditet (%)	62,3	62,1	-
Likviditet (%)	2,5	2,1	0,5
Balansomslutning (tkr)	72 332	72 770	37 309
Eget kapital (tkr)	45 056	45 249	-
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta (kr per kvm)	650	226	-
Lån/m ² bostadsrättsyta (kr per kvm)	13 411	13 567	-
Total låneskuld (tkr)	26 876	27 190	-
Underhållsfond (tkr)	100	0	-

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 004 m² bostäder.

FÖRÄNDRINGAR EGET KAPITAL

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	45 325 000	0	0	-75 920
Inbetalda insatser				
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		100 200	-176 120	75 920
Reservering underhållsfond				
lanspråktagande av underhållsfond				
Årets resultat				-192 748
Belopp vid årets utgång	45 325 000	100 200	-176 120	-192 748

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-176 120
Årets resultat	-192 748
Summa till stämmans förfogande	-368 868

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgar	100 200
Balanseras i ny räkning	-469 068
Summa	-368 868

RESULTATRÄKNING

1 JANUARI – 31 DECEMBER	NOT	2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	1 650 190	490 216
Övriga rörelseintäkter	3	0	90
Summa rörelseintäkter		1 650 190	490 306
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	4	-738 528	-167 247
Övriga externa kostnader	5	-192 691	-86 651
Av- och nedskrivningar av materiella tillgångar	6	-530 100	-220 875
Summa rörelsekostnader		-1 461 319	-474 773
RÖRELSERESULTAT		188 871	15 533
FINANSIELLA POSTER			
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-381 620	-91 453
Summa finansiella poster		-381 620	-91 453
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-192 748	-75 920
ÅRETS RESULTAT		-192 748	-75 920

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	NOT	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	71 849 025	72 379 125
Pågående ny- och ombyggnationer	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		71 849 025	72 379 125
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		71 849 025	72 379 125
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		106	406
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	43 280	68 976
Summa kortfristiga fordringar		43 386	69 382
Kassa och bank			
Kassa och bank		440 129	321 581
Summa kassa och bank		440 129	321 581
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		483 515	390 963
SUMMA TILLGÅNGAR		72 332 540	72 770 088

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		45 325 000	45 325 000
Underhållsfond		100 200	0
Summa bundet eget kapital		45 425 200	45 325 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-176 120	
Årets resultat		-192 748	-75 920
Summa fritt eget kapital		-368 868	-75 920
SUMMA EGET KAPITAL		45 056 331	45 249 080
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	10	8 746 875	8 859 375
Summa långfristiga skulder		8 746 875	8 859 375
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	10	18 130 075	18 330 390
Leverantörsskulder		49 889	130 599
Skatteskulder		47 200	0
Övriga kortfristiga skulder	11	5 522	4 596
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	296 648	196 048
Summa kortfristiga skulder		18 529 334	18 661 633
SUMMA SKULDER		27 276 209	27 521 008
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		72 332 540	72 770 088

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.

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	1 304 304	452 297
Hysesintäkter parkeringsplatser	119 235	26 971
Kallvatten	35 477	-
Varmvatten	48 910	-
El	139 124	-
Övriga intäkter	3 141	10 948
Summa nettoomsättning	1 650 191	490 216

NOT 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga rörelseintäkter	0	90
Summa övriga rörelseintäkter	0	90

NOT 4 DRIFTKOSTNADER

	2022	2021
Reparationer	19 120	6 495
Fastighetsförsäkring	25 720	11 887
Fastighetskostnader	105 312	1 230
Taxebundna kostnader	588 376	147 635
Summa driftkostnader	738 528	167 247

NOT 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2022	2021
Förvaltningsavtal	155 698	56 756
Revisionsarvode	11 375	12 500
Övriga kostnader	25 618	17 395
Summa övriga externa kostnader	192 691	86 651

NOT 6 AV- OCH NEDSKRIVNINGAR AV MATERIELLA TILLGÅNGAR

	2022	2021
Avskrivningar byggnad	530 100	220 875
Summa av- och nedskrivningar av materiella tillgångar	530 100	220 875

NOT 7 BYGGNADER OCH MARK

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	53 010 000	0
Nyanskaffningar	0	35 469 177
Omklassificering	0	17 540 823
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	53 010 000	53 010 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	220 875	0
Årets avskrivningar	530 100	220 875
Utgående avskrivningar	750 975	220 875
Bokfört värde byggnader	52 259 025	52 789 125
Ingående anskaffningsvärde mark	19 590 000	0
Omklassificeringar	0	19 590 000
Bokfört värde mark	19 590 000	19 590 000
Bokfört värde byggnader och mark	71 849 025	72 379 125

Taxeringsvärde

Byggnad - bostäder	33 000 000
Mark - bostäder	7 400 000
Taxeringsvärde totalt	40 400 000

NOT 8 PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNATIONER

	2022	2021
Byggnader och mark	0	0
Omklassificering	0	-37 130 823
Summa pågående ny- och ombyggnationer	0	0

NOT 9 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2022	2021
Förutbetalda försäkringspremier	0	28 058
Övriga förutbetalda kostnader och intäkter	43 280	40 918
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	43 280	68 976

NOT 10 LÅNGFRISTIGA SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Villkorsändringsdag	Belopp	Amortering 2023
Swedbank, 2953918451	1,110 %	2024-08-23	8 859 375	112 500
Swedbank, 2953918469	3,316 %	2023-02-28	8 887 500	112 500*
Swedbank, 2953918477	3,337 %	2023-02-28	9 130 075	115 940*
Summa skulder till kreditinstitut			26 876 950	340 940
Långfristiga skulder inkl lån som konverteras inom 1 år				26 876 950
Nästa års amortering av långfristig skuld				112 500
Lån som ska konverteras inom ett år				18 017 575
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				18 130 075
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till				1 363 760
Skuld som förfaller senare än 5 år				25 172 250
Ställda säkerheter				2022
Fastighetsinteckningar				27 275 000

NOT 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2022	2021
Övriga kortfristiga skulder	1 003	0
Kortfristiga skulder till kunder	0	4 596
Momsskuld	4 519	0
Summa övriga kortfristiga skulder	5 522	4 596

NOT 12 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022	2021
Upplupna räntekostnader	55 763	8 700
Förutbetalda intäkter	138 356	118 168
Övriga upplupna kostnader	102 529	69 180
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	296 648	196 048

STYRELSENS UNDERSKRIFTER

Kalmar den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Anna Juric
Ordförande

Julia Eveberg

Martina Falkestad

Ann-Christin Grönroos

Linn Hafstad

Mohammed Said

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

Helena Fälton Björkman
Auktoriserad revisor