

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VARVSHOLMEN

Org.nr 769607-1633

Årsredovisning jämte revisionsberättelse för verksamhetsåret 2023.

Innehåll	Sida
- Förvaltningsberättelse	2-5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7-8
- Kassaflödesanalys	9
- Noter och underskrifter	10-11

Fastställelseintyg för år 2023

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed att en med denna avskrift
likalydande resultat- och balansräkning fastställts på ordinarie stämma
den 23 april 2024

Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till behandling av vinsten.
Kalmar den 23 april 2024.



Christina Hagerth von Wendel
Styrelseledamot

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VARVSHOLMEN

Org.nr 769607-1633

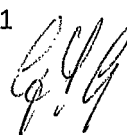
Årsredovisning jämte revisionsberättelse för verksamhetsåret 2023.

Innehåll

Sida

- Förvaltningsberättelse	2-5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
- Noter och underskrifter	10-11

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas 

1    

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

I den här årsredovisningen anges belopp i SEK om inget annat särskilt anges, siffror inom parentes avser föregående år.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Varvsholmen får härmed avge redovisning för föreningens förvaltning för år 2023, föreningens tjugoandra verksamhetsår.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen bildades den 23 maj 2001. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2023-04-18 och efterföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter			Styrelsesuppleanter	
Jan Nissén	1 år	Ordförande	Marita Ljungqvist-Saarman	1 år
Christina Hagerth von Wendel	1 år	Sekreterare	Gudrun Hedåkers	2 år
Göran Lindeborg	2 år	Ledamot		
Johan Stjärndahl	1 år	Ledamot		
Hans Linnér	2 år	Ledamot		

På valbar plats vid 2024 års föreningsstämma: Ordinarie ledamöterna Jan Nissén, Christina Hagerth von Wendel och Johan Stjärndahl samt suppleanten Marita Ljungqvist-Saarman.

Ordinarie revisor		Revisorssuppleant	
Lars Graffner	1 år	Mona Wollinger	1 år

Valberedning

Marianne Elfverson (sammanställande) och Marita Argus.

Kalmarsunds Samfällighetsförening

I samfällighetens styrelse ingår Jan Nissén som ordinarie ledamot och Göran Lindeborg och Hans Linnér som suppleanter. Johan Stjärndahl har utsetts som ordinarie revisor och Marita Ljungqvist-Saarman som revisorssuppleant i samfälligheten.

Firmateckning

Firman tecknas, förutom av styrelsen gemensamt, av Jan Nissén, Christina Hagerth von Wendel och Göran Lindeborg två i förening.

Under verksamhetsåret har sju protokollförda styrelsesammanträden hållits.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Kalmarsund 2 i Kalmar kommun med adress Varvsgatan 8-12 i Kalmar. På tomten finns tre byggnader innehållande 29 lägenheter och garage. Fastighetens taxeringsvärde för 2024 är 70 400 000 kronor, varav markvärde 19 400 000.

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

2
 







Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelse i bostadsrättsförening och olycksfall för medlemmar i föreningsarbete samt allriskförsäkring för huvudnyckel.

Lägenheter

Alla lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

20 st 3 rum och kök

5 st 4 rum och kök

4 st 5 rum och kök

Den totala boytan är 3014 kvm.

Under året har en lägenhetsöverlåtelse skett.

Fortlöpande kontroll och översyn av föreningens byggnader och övriga tillgångar har ägt rum i enlighet med föreningens stadgar och underhållsplan.

Personal

Föreningen har ingen anställd personal. Arvodesersättning har betalats för biträde med den ekonomiska förvaltningen.

Årsavgifter

Avgifterna för 2023 höjdes 2023-01-01 till 562,03 kronor (15%) per kvadratmeter lägenhetsyta och år. Per 2023-08-01 gjordes ytterligare en avgiftshöjning till 635,09 kr (13%). I samband med den senare höjningen togs alla individuella elmätare i lägenheterna bort och ingår numera i avgiften. Avgiften inkluderar garage och förråd vid garageplatsen. Från 2024-01-01 ingår även Wifi i avgiften.

Reparations- och underhållskostnader

Dessa har under året totalt uppgått till 99 825 kronor (59 844) kronor.

Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift

Från 2008 skall föreningen betala en kommunal fastighetsavgift som för 2023 uppgår till 1 589 kronor per lägenhet. Kostnaden för 2023 46 081 kronor.

Föreningens fond för yttre underhåll

Enligt anvisningar från Bokföringsnämnden skall fr.o.m. den 1 januari 2004 reserverade medel för framtida fastighetsunderhåll redovisas som egen post under rubriken Bundet eget kapital i balansräkningen. Reserveringen skall därför ej påverka resultaträkningen utan ske genom omförel mellan fritt och bundet eget kapital.

Föreningens stadgar föreskriver att årligen minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde skall avsättas till fonden. Styrelsen anger därför i förslaget till vinstdisposition att föreslå stämman att reservera 211 200 kronor till underhållsfonden. Plan för framtida yttre underhåll är upprättad.

Vid årets början uppgick fonden till 2 354 600 kronor och efter beslutad vinstdisposition på årsstämman 2023 uppgår fonden till 2 565 800 kronor. Under förutsättning att stämman godkänner styrelsens förslag kommer fonden att uppgå till 2 777 000 kronor.

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 785 708	1 474 072	1 473 072	1 490 131
Årsavgift per kvadratmeter	592,47	488,74	488,74	488,74
Resultat efter finansiella poster	529 414	194 521	252 418	432 000
Fond för yttre underhåll	2 565 800	2 354 600	2 195 000	2 035 400
Belåning kr/kvm bostadsyta	3 152	3 152	2 820	2 887
Räntekänslighet % 1)	5,32%	6,44%	5,77%	5,84%
Energikostnader kr/kvm/år	62,03	54,16	40,17	34,14
Uppvärmning/kr/kvm	77,38	98,57	98,35	70,00
Vatten kr/kvm	26,35	24,34	24,34	24,21
Soliditet (%)	84,62	84,47	85,56	85,04
Balansomslutning	66 514 565	66 004 100	64 938 051	65 413 339

1) Räntekänslighet – anger med hur många procent intäkterna måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1%-enhet,

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	50 510 000	2 354 600	2 696 340	194 521
Förändring i fond för yttre underhåll		211 200		- 211 200
Balanseras i ny räkning			-16 679	16 679
Årets resultat				529 414
Belopp vid årets utgång	50 510 000	2 565 800	2 679 661	529 414

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret.

På en extra föreningsstämma den 1 juni 2022 beslutades att installera solceller på Varvsgatan 10 och 12. Installationen färdigställdes under hösten. I samband med beställningen upptogs ett nytt lån på 1 000 000 kr. Installationen färdigställdes under hösten och togs i drift 2023-10-27.

Förslag till resultatdisposition:

Till stämmans förfogande finns följande medel:

Balanserat resultat	2 679 661
Årets resultat	529 414
	3 209 075
Avsättning till fond för underhåll enligt föreningens stadgar	- 211 200
Återstående överskott att disponera	2 997 875

Styrelsen föreslår att 211 200 kronor överförs till underhållsfonden och att resterande överskott 2 997 875 kronor balanseras i ny räkning.

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med bokslutskommentarer.

BOKSLUTSKOMMENTARER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisningsprinciper

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

Anläggningstillgångar

Föreningens anläggningstillgångar består av byggnader och mark och redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för avskrivning på byggnader. Avskrivningen följer den ekonomiska planen för föreningen och står enligt styrelsens uppfattning ej i strid med stadgarna i Årsredovisningslagen.

Omsättningstillgångar

Omsättningstillgångar redovisas enligt lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffnings- och verkligt värde. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell bedömning beräknas inflyta.

Fastighetslån

Fastighetslånen uppgick ursprungligen till 15 miljoner kronor.
Efter nytt lån och amorteringar återstår följande lån:

- 5 miljoner kronor, räntesats 2,69 % och bundet till och med 2027-03-30.
- 4 miljoner kronor, räntesats 0,79 % och bundet till och med 2024-09-01.
- 0,5 miljoner kronor, räntesats 5,15 % och bundet till och med 2024-02-05.

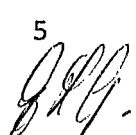
Intäktsredovisning

Förskottsbetalda årsavgifter redovisas som förutbetalda månadsavgifter.

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas

BB



5
  

RESULTATRÄKNING

	Not	2023	2022
Intäkter, fastighetsförvaltningen			
Årsavgifter m.m.	1	1 785 708	1 474 072
Summa intäkter		1 785 708	1 474 072
Kostnader, fastighetsförvaltningen			
Driftskostnader	2	1 003 344	1 039 064
Fastighetsavgift		46 081	44 051
Planenliga avskrivningar		46 094	35 000
Summa kostnader		1 095 519	1 118 115
Resultat, fastighetsförvaltningen		690 189	355 957
Finansiella poster			
Ränteintäkter		27 551	3 509
Räntekostnader	3	-188 326	-164 945
Summa finansiella poster		-160 775	-161 436
Resultat före skatt		529 414	194 521
Skatt på årets resultat		0	0
Årets resultat		529 414	194 521

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas

BALANSRÄKNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	64 575 000	64 610 000
Solcellsanläggning	5	986 899	0
Summa anläggningstillgångar		65 561 899	64 610 000
Omsättningstillgångar			
Förutbetalda kostnader	6	57 180	37 944
Övriga tillgångar		44 855	42 460
Summa omsättningstillgångar		102 035	80 404
Kassa och bank		850 631	1 313 696
Summa omsättningstillgångar		850 631	1 313 696
Summa tillgångar		66 514 565	66 004 100

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas

7 888- JS Duv

BALANSRÄKNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		50 510 000	50 510 000
Fond för yttre underhåll		2 565 800	2 354 600
Summa bundet eget kapital		53 075 800	52 864 600
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 679 661	2 696 340
Årets resultat		529 414	194 521
Summa fritt eget kapital		3 209 075	2 890 861
Summa eget kapital		56 284 875	55 755 461
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	7	9 500 000	9 500 000
Summa långfristiga skulder		9 500 000	9 500 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		87 252	95 652
Skatteskuld		90 132	86 362
Förutbetalda månadsavgifter		149 300	140 303
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	403 006	426 322
Summa kortfristiga skulder		729 690	748 639
Summa eget kapital och skulder		66 514 565	66 004 100

POSTER INOM LINJEN

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	15 000 000	15 000 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas

8
gll
JS
Inga
Inga

2024042602469

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	529 414	194 521
Justering för postern som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	46 094	35 000
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	575 508	229 521
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	- 21 631	- 500
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder	- 18 949	- 128 472
Kassaflöde från verksamhet	534 928	100 549
Investeringsverksamhet		
Ökning (-) / Minskning (+) av anläggningstillgångar	- 997 993	0
Ökning (+) / Minskning (-) av långfristiga skulder	0	1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	- 997 993	1 000 000
Årets kassaflöde	- 463 065	1 100 549
Likvida medel vid årets början	1 313 696	213 147
Likvida medel vid årets slut	850 631	1 313 696
Likvida medel		
Kassa och bank	850 631	1 313 696

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

GP

JS

JS

BB

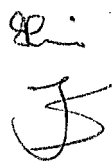
BB

NOTER

		2023	2022
Not 1	Årsavgifter m.m		
	Avgifter	1 785 708	1 473 072
	Pantsättningsavgifter	0	0
	Överlåtelseavgifter	0	1 000
	Summa	1 785 708	1 474 072
Not 2	Driftkostnader		
	Styrelsearvoden	52 500	48 600
	Löner	27 000	0
	Revisionsarvode	990	990
	Arbetsgivaravgifter	12 983	8 096
	Porttelefon, hisslarm	5 196	6 755
	Ekonomisk förvaltning	20 416	20 416
	Vatten och avlopp	79 425	73 363
	Fjärrvärme	233 227	297 095
	Fastighetsel	186 963	163 234
	Elstöd	- 60 886	0
	Löpande reparationer o underhåll	99 825	59 844
	Trappstädning	45 803	51 644
	Fastighetsförsäkring	36 356	29 571
	Självrisk skada	529	24 200
	Avgift samfällighetsförening	237 500	212 800
	Diverse kostnader	25 517	42 456
	Summa	1 003 344	1 039 064
Not 3	Räntekostnad		
	Räntor	188 326	164 945
	Summa	188 326	164 945
Not 4	Byggnader		
	Anskaffningsvärde byggnad	63 918 952	63 918 952
	Ackumulerad avskrivning byggnad	- 700 000	- 665 000
	Årets avskrivning	-35 000	- 35 000
	Summa	63 183 952	63 218 952
	Markvärde	1 391 048	1 391 048
	Summa mark och byggnad	64 575 000	64 610 000
Not 5	Solcellsanläggning		
	Anskaffningsvärde solcellsanläggning	997 993	0
	Årets avskrivning	-11 094	0
	Summa solcellsanläggning	986 899	0

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas: 









Not 6	Förutbetalda kostn., upplupna intäkter		
	Fastighetsförsäkring	36 911	33 000
	Telenor	12 960	0
	Help a heart	4 068	4 016
	Bil i garaget	3 241	928
	Summa	57 180	37 944
Not 7	Fastighetslån		
	Stadshypotek	9 500 000	9 500 000
	Summa	9 500 000	9 500 000
Not 8			
	Ersättning för framtida kostnader	373 879	374 657
	Upplupen ränta	29 127	27 465
	Självrisk skada	0	24 200
	Summa	403 006	426 322

Kalmar den 20 februari 2024

Jan Nissen

Christina Hagerth von Wendel

Hans Linnér

Göran Lindeborg

Johan Stjärndahl

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning
har avgivits den 20 februari 2024

Lars Graffner
av föreningen utsedd revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas

Revisionsberättelse för Bostadsrättsföreningen Varvsholmen
Org.nr. 769607-1633

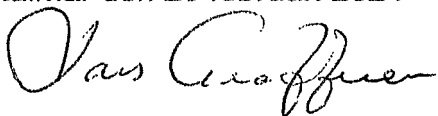
Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2023.01.01 – 2023.12.31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts enligt god revisionssed. Det innebär att jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller några väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen eller på annat sätt har handlat i strid mot bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna. Jag anser att revisionen ger rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, att vinsten disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Kalmar den 20 februari 2024



Lars Graffner

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas 