

**Årsredovisning**  
**för**  
**Bostadsrättsföreningen Fredriksskans i**  
**Kalmar**

769610-8187

Räkenskapsåret

2023-01-01 – 2023-12-31

**Innehållsförteckning**

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fredriksskans i Kalmar får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen består av 14 lägenheter och 4 garage.

En lägenhet är hyreslägenhet vilken avyttrats i början av 2024 och samtliga lägenheter är därefter upplåtna med bostadsrätt.

Garagen hyrs ut till såväl bostadsrättsinnehavare som externa hyresgäster.

Föreningen har sitt säte i Kalmar Län, Kalmar Kommun.

### Medlemsinformation

-Tre lägenheter har bytt ägare under året.

-Ny torktumlare har anskaffats.

-En underhållsplan för perioden 2023-2042 har tagits fram

-Belysningen i källaren har bytts ut till sensorstyrd LED-belysning.

-Två nya p-platser har anlagts.

-Vi har utfört en obligatorisk ventilationskontroll.

-Nya vattenmätare och avstängningskranar har monterats.

-Styrelsen har haft sex protokollförda möten.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	791	779	780	779
Resultat efter finansiella poster	-21	42	64	98
Soliditet (%)	77,9	76,9	74,6	73,8
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	799	793	791	791
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 052	2 156	2 542	2 646
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 201	2 313	2 727	2 839
Sparande per kvm (kr/kvm)	227	297	322	365
Räntekänslighet (%)	2,8	2,9	3,4	3,6
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	189	182	189	172
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	82,1	82,7	82,8	83,7

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 635 570	574 654	42 187	7 252 411
Disposition av föregående				
års resultat:		42 187	-42 187	0
Årets resultat			-21 447	-21 447
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>6 635 570</b>	<b>616 841</b>	<b>-21 447</b>	<b>7 230 964</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	616 840
årets förlust	-21 447
	<b>595 393</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	595 393
	<b>595 393</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	790 850	778 653
Övriga rörelseintäkter		11 482	12 132
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>802 332</b>	<b>790 785</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-590 019	-506 190
Personalkostnader		-3 827	-4 236
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-208 472	-202 500
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-802 318</b>	<b>-712 926</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>14</b>	<b>77 859</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 872	1 507
Räntekostnader och liknande resultatposter		-35 333	-37 179
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-21 461</b>	<b>-35 672</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-21 447</b>	<b>42 187</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-21 447</b>	<b>42 187</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-21 447</b>	<b>42 187</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	<b>1</b>		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	8 585 105	8 710 402
Inventarier, verktyg och installationer	4	28 650	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>8 613 755</b>	<b>8 710 402</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>8 613 755</b>	<b>8 710 402</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 849	10 768
Övriga fordringar		23 702	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15 389	14 118
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>47 940</b>	<b>24 886</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		618 820	689 620
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>618 820</b>	<b>689 620</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>666 760</b>	<b>714 506</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>9 280 515</b>	<b>9 424 908</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		6 635 570	6 635 570
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>6 635 570</b>	<b>6 635 570</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		616 840	574 653
Årets resultat		-21 447	42 187
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>595 394</b>	<b>616 840</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>7 230 964</b>	<b>7 252 410</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	5		
Övriga skulder till kreditinstitut		1 724 000	1 908 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 724 000</b>	<b>1 908 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		92 000	0
Leverantörsskulder		71 901	112 441
Skatteskulder		46 532	44 672
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		115 118	107 385
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>325 551</b>	<b>264 498</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>9 280 515</b>	<b>9 424 908</b>

## Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-21 447	42 187
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		208 472	202 500
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>187 025</b>	<b>244 687</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		1 919	-3 886
Förändring av kortfristiga fordringar		-24 973	-14 118
Förändring av leverantörsskulder		-40 540	70 592
Förändring av kortfristiga skulder		101 593	-6 018
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>225 024</b>	<b>291 257</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-111 825	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-111 825</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-184 000	-342 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-184 000</b>	<b>-342 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-70 801</b>	<b>-50 743</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		689 620	740 363
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>618 819</b>	<b>689 620</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

##### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

##### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna



med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

## Not 2 Nettoomsättning

I föreningens årsavgifter ingår abonnemang bredband.

## Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 243 486	12 243 486
Inköp	78 200	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>12 321 686</b>	<b>12 243 486</b>
Ingående avskrivningar	-3 533 084	-3 330 584
Årets avskrivningar	-203 497	-202 500
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 736 581</b>	<b>-3 533 084</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 585 105</b>	<b>8 710 402</b>

## Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	37 460	37 460
Inköp	33 625	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>71 085</b>	<b>37 460</b>
Ingående avskrivningar	-37 460	-37 460
Årets avskrivningar	-4 975	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-42 435</b>	<b>-37 460</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>28 650</b>	<b>0</b>

**Not 5 Långfristiga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	1 356 000	1 448 000
	<b>1 356 000</b>	<b>1 448 000</b>

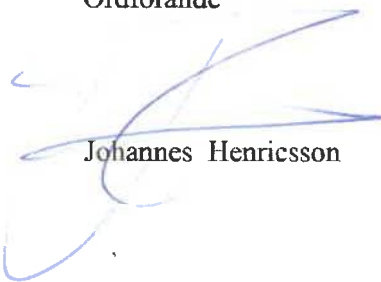
Kalmar 2024-06-05



Bo Kläppe  
Ordförande



Irene Boström

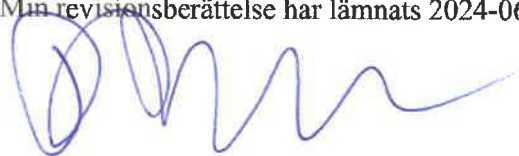


Johannes Henricsson



Emma Åkesson

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-06-07



Mikael Kullman Larsson  
Revisor

## Revisionsberättelse

Jag, Mikael Kullman Larsson, är vald revisor i Bostadsrättsföreningen Fredriksskans i Kalmar. För räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 avger jag härmed följande revisionsberättelse.

Jag har enligt god revisionssed granskat föreningens räkenskaper och styrelsens förvaltning. Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och vid revisionen har jag inte hittat något som ger anledning till anmärkning.

Jag rekommenderar därför föreningsstämman att fastställa balans- och resultaträkningarna, att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition samt att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Kalmar 2024-06-07



Mikael Kullman Larsson