

ÅRSREDOVISNING
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN DUVAN 5
2023

ÅRSREDOVISNING

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN DUVAN 5

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2023.

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
Maria Lells	Ordinarie ledamot
Erica Ottosson	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden inklusive konstituerande.

Revisorer

Frida Bursell	Föreningsstämmovald revisor
---------------	-----------------------------

Valberedning

Valberedningen har under året bestått av:

Styrelsen

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31, antal röstberättigade medlemmar vid stämman var 8st.

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
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	
Renovering och målning av ytterdörrar	2023	
Byte av termostater	2023	
Flytt av friluftsf ventilation på torkskåpet	2023	

Planerade underhållsåtgärder

Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av balkongerna	2024	
Lysrör källare & Vind	2024	

Ekonomi

Föreningen har under året omsatt ett av sina banklån.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes med 2% från 1/7-2023

Årsavgifterna planeras att höjas med 6% from 1/7 2023

MEDLEMSINFORMATION

Antal bostadsrätter: 12

Överlåtelser under året: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 14

Tillkommande medlemmar: 2

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	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	842	809	789	767	760
Resultat efter finansiella poster (tkr)	14	62	8	85	-114
Soliditet (%)	71,4	71,6	71,21	71,0	70,0
Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt	689	675	662	649	-
Skuldsättning per kvm	4 252	4 252	4 316	4 415	-
Sparande per kvm	131	181	662	655	-
Räntekänslighet %	6,17	6,30	125,52	6,80	-
Energikostnad per kvm	243	218	231	213	-
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkten	86	86	86	87	-

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	21 569	-3 622 219	62 726
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			21 569	62 726	-62 726
Reservering underhållsfond				-21 569	
Anspråktagande av underhållsfond					
Årets resultat					13 912
Belopp vid årets utgång	14 217 443	1 004 066	43 138	-3 581 062	13 912

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 581 062
Årets resultat	13 912
Summa till stämmans förfogande	-3 567 150

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-21 569
Balanseras i ny räkning	-3 588 719
Summa	-3 567 150

RESULTATRÄKNING

1 JANUARI – 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	824 027	809 223
Övriga rörelseintäkter		4 410	3 363
Summa rörelseintäkter		828 437	812 592
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	3	-388 190	-411 018
Övriga externa kostnader	4	-101 047	-86 165
Personalkostnader	5	-65 793	-59 450
Av- och nedskrivningar av materiella tillgångar	6	-120 480	-120 480
Summa rörelsekostnader		-675 510	-677 113
RÖRELSERESULTAT		152 927	135 479
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 430	0
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-142 445	-72 753
Summa finansiella poster		-139 015	-72 753
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		13 912	62 726
ÅRETS RESULTAT		13 912	62 726

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	15 617 000	15 737 480
Summa materiella anläggningstillgångar		15 617 000	15 737 480
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		15 617 000	15 737 480
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		144 477	136 034
Övriga fordringar		8 107	384
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	32 699	30 233
Summa kortfristiga fordringar		185 283	166 651
Kassa och bank			
Kassa och bank		572 044	452 875
Summa kassa och bank		572 044	452 875
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		757 327	619 526
SUMMA TILLGÅNGAR		16 374 327	16 357 006

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 217 443	14 217 443
Upplåtelseavgifter		1 004 066	1 004 066
Underhållsfond		43 138	21 569
Summa bundet eget kapital		15 264 647	15 243 078
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 581 062	-3 622 219
Årets resultat		13 912	62 726
Summa fritt eget kapital		-3 567 150	-3 559 493
SUMMA EGET KAPITAL		11 697 497	11 683 585
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	9	3 659 876	1 921 500
Summa långfristiga skulder		3 659 876	1 921 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	9	698 250	2 436 626
Leverantörsskulder		65 814	69 354
Skatteskulder		-1 664	-1 312
Övriga kortfristiga skulder	10	6 473	6 473
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	248 081	240 780
Summa kortfristiga skulder		1 016 954	2 751 921
SUMMA SKULDER		4 676 830	4 673 421
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 374 327	16 357 006

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01

2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster 13 912

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.

- Avskrivningar 120 480

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar 134 392

av rörelsekapital

Förändringar i rörelsekapital

- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar -18 632

- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder 3 409

Kassaflöde från den löpande verksamheten 119 169

Finansieringsverksamheten

Amortering av låneskulder 0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten 0

Årets kassaflöde 119 169

Likvida medel vid årets början 452 875

Likvida medel vid årets slut 572 044

NOTER

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 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.

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod.

NOT 2 NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	705 986	692 200
Hysesintäkter lokaler	114 731	112 071
Hysesintäkter garage	2 000	2 750
Övriga intäkter	5 720	5 571
Summa nettoomsättning	828 437	812 592

NOT 3 DRIFTKOSTNADER

	2023	2022
Reparationer	61 131	108 270
Planerade underhåll	0	2 825
Fastighetsförsäkring	20 113	19 274
Fastighetsavgift/-skatt	23 968	23 118
Fastighetskostnader	34 298	11 528
Taxebundna kostnader	248 680	246 003
Summa driftkostnader	388 190	411 018

NOT 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förvaltningsavtal	77 434	72 606
Föreningsverksamhet	4 340	10 795
Övriga kostnader	19 273	2 764
Summa övriga externa kostnader	101 047	86 165

NOT 5 PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Medelantalet anställda	0	0
Styrelsearvode	52 325	44 275
Arbetsgivaravgifter	13 468	15 176
Summa personalkostnader	65 793	59 451

NOT 6 AV- OCH NEDSKRIVNINGAR AV MATERIELLA TILLGÅNGAR

	2023	2022
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

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	11 519 970	11 519 970
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 519 970	11 519 970
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 150 927	-1 035 727
Årets avskrivningar	-115 200	-115 200
Utgående avskrivningar	-1 266 127	-1 150 927
Bokfört värde byggnader	10 253 843	10 369 043
Ingående anskaffningsvärde	105 608	105 608
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	105 608	105 608
Ingående ackumulerade avskrivningar	-31 680	-26 400
Årets avskrivningar	-5 280	-5 280
Utgående avskrivningar	-36 960	-31 680
Bokfört värde markanläggningar	68 648	73 928
Bokfört värde mark	5 294 509	5 294 509
Bokfört värde byggnader, markanläggningar och mark	15 617 000	15 737 480
Taxeringsvärde		
Byggnad – 10 036 000		
Mark – 6 338 000		
Taxeringsvärde totalt- 16 374 000		

NOT 8 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023	2022
Förutbetalda försäkringspremier	19 758	18 317
Övriga förutbetalda kostnader och intäkter	12 941	11 916
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32 699	30 233

NOT 9 LÅNGFRISTIGA SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Villkorsändringsdag	Belopp	Amortering 2024
Stadshypotek*	5,040%	2025-06-30	350 000	0
Stadshypotek*	4,650%	2025-06-01	259 876	0
Stadshypotek*	4,820%	2025-03-01	1 512 500	0
Stadshypotek	3,230%	2025-06-01	1 237 500	0
Stadshypotek	1,390%	2024-03-01	698 250*	698 250*
Stadshypotek*	4,650%	2025-06-30	300 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			4 358 126	698 250

* Lånet förfaller under 2024 och bör därmed formellt ses som kortfristigt. Styrelsen avser dock att förlänga detta lån och kommer därmed inte lösa in det.

Ställda säkerheter	2023	2022
Fastighetsinteckningar	7 000 000	7 000 000

NOT 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2023	2022
Förskott från kunder	6 473	6 473
Summa övriga kortfristiga skulder	6 473	6 473

NOT 11 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023	2022
Upplupna räntekostnader	16 196	7 007
Förutbetalda intäkter	207 890	204 049
Övriga upplupna kostnader	23 995	29 724
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	248 081	240 780

STYRELSENS UNDERSKRIFTER

Kalmar den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Roger Tordhall

Thomas Ravelid

Ordförande

Maria Lells

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

Frida Bursell

Föreningsstämmovald revisor