

Bostadsrättsföreningen Tegelviken i Kalmar

Org.nr: 769631-7069

Årsredovisning 2022 / 2023

Räkenskapsåret 20220701 - 20230630

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tegelviken i Kalmar, organisationsnummer 769631-7069, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Kalmar

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2016

Ekonomisk plan registrerades år 2017

Föreningens stadgar registrerades år 2017

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Ordförande	Jonas Hagström
Ledamot	Anna-Lena Elisabet Antoni
Ledamot	Johan Wegenke
Ledamot	Christoffer Eriksson
Ledamot	Erik Johnsson
Suppleant	Göran Larsson
Suppleant	Matz Svensén

Styrelsen har under året hållit 9 st sammanträden. Firmatecknare har varit 2 st ordinarie ledamöter, enligt föreningens stadgar

Revisor

Extern	Bruno Tagesson
	Tagesson & Lundquist Revision AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Anders Antoni sammankallande, och Ingela Lindström och Stefan Krantz



Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-11-24

På stämman deltog 24 medlemmar.

Extra stämma hölls 2023-04-23

På stämman deltog 26 medlemmar.

Vid extrastämman beslutades om nyval av ordinarie ledamöter till styrelsen då två tidigare ordinarie styrelsemedlemmar lämnat föreningen pga av försäljning

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	allabrf.se
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
Fastighetslån	Nordea

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar

Information om fastigheten

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt, friköpt tomt.

Fastighetsbeteckning: Bläcksvampen 20

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 2017

Totalyta (m²): 2 554

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
2 rok	9	522
2,5 rok	3	232
4 rok	18	1 800
Summa	30	2 554

Totalt antal bostadslägenheter: 30

P-platser

	Antal platser
	31

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2023-08-30

✍

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Eablering av Pergola	2018	
Eablering av Lekplats	2019	Gungställning besiktigas årligen av HSB
Eablering av Laddstolpar	2021	Totalt 31 laddstolpar
Uppdatering av Grönytor	2022	Nytt gräs samt plantering av växter så som buskar och träd
Planerat underhåll	År	Kommentar
Översyn och uppdatering av gemensamma gräsytor	2023	Ny matjord på delara av ytan varefter den belades med gräsfrön.
Målning av trätytor fasad	2023	Beräknad kostnad ca 250 000 SEK
Tvätt/dammbindning av betonggolv/balkonger	2024	Efter behov. Balkonger utan tak har större behov.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nyttjande av laddboxar

Ytterligare en medlem har under 2023 tecknat Tillägsupplåtelse för nyttjande av Laddbox knuten till lgh 1103 Jungsväg 20

Tuffare ekonomiska förutsättningar har präglat året

Året har präglats av ekonomi. Höjda avgifter och ökade elkostnader, samt hantering av ett rörligt lån under en period med kraftigt stigande räntor. Förening har aktivt hållit nere flera kostnader och skjutit på en planerad ommålning av fasaden. En enklare uppdatering av innergården blev också en kompromiss mot en tidigare tanke på större åtgärd. Gemensamt har vi även alla i föreningen bidragit med att hålla nere vattenförbrukning och nyttjande av fjärrvärme. Detta sammantaget med en genomförd avgiftshöjning har gjort att vi har skapat bra förutsättningar för räkenskapsåret. Dock behöver vi aktivt arbeta vidare med våra gemensamma kostnader under kommande räkenskapsår. Det blir nu särskilt viktigt att hålla nere onödiga värmekostnader och tänka på nyttjandet av vatten. Samtidigt måste vi ha budgetutrymme att spara pengar inför underhållsåtgärder som kommer längre fram i tiden och jobba för att amortera av på lånen.

Avgiftshöjning

Avgiftshöjning genomfördes för första gången för denna förening. Beslutad att genomföras från och med 1 april 2023. Månadsavgiften höjdes med 12 procent. Styrelsen aviserade och med en prognos om kommande höjningar. De skulle kunna innebära 10 procent 2024 och 5 procent 2025.

Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början	54
Tillkommande medlemmar under året	4
Avgående medlemmar under året	5
Under året har medlemsväxling skett i samband med att 4 bostadsrätter har överlåtits.	

Medlemmar vid räkenskapsårets slut	53
------------------------------------	----

81

Flerårsöversikt

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning, tkr	1 938	1 784	1 785	1 780
Årsavgifter, tkr	1 833	1 780	1 780	1 780
Resultat efter finansiella poster, tkr	-6	52	80	-15
Soliditet ¹ , %	58	57	56	56

Bostadsrätten, kr

Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	718	697	697	697
Skuld/kvm bostadsrättsyta	12 576	13 088	13 189	13 195
Räntekostnad/kvm bostadsrättsyta	197	153	147	156

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	44 356 000	400 000	-182 202	51 960	44 625 758
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll		100 000	-100 000		0
Balanseras i ny räkning			51 960	-51 960	0
Årets resultat				-5 999	-5 999
Belopp vid årets utgång	44 356 000	500 000	-230 242	-5 999	44 619 759

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-230 242
Årets resultat	-5 999
Totalt	-236 241

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	100 000
Balanseras i ny räkning	-336 241
Totalt	-236 241



Resultaträkning

	Not	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	1 937 790	1 783 926
Övriga rörelseintäkter		33 876	1
Summa Rörelseintäkter		1 971 666	1 783 927
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-698 754	-574 518
Administration och förvaltning	4	-100 421	-105 771
Personalkostnader	5	-44 385	-43 324
Avskrivningar		-630 289	-617 051
Summa Rörelsekostnader		-1 473 849	-1 340 664
RÖRELSERESULTAT		497 817	443 263
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-503 816	-391 303
Summa Finansiella poster		-503 816	-391 303
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-5 999	51 960
RESULTAT FÖRE SKATT		-5 999	51 960
ÅRETS RESULTAT		-5 999	51 960

BT

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-06-30	2022-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	75 727 874	76 327 569
Inventarier, verktyg och installationer	7	385 234	415 828
Summa materiella anläggningstillgångar		76 113 108	76 743 397
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		76 113 108	76 743 397
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		342 517	296 680
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		27 411	17 939
Summa kortfristiga fordringar		369 928	314 619
Kassa och bank			
Kassa och bank		880 179	1 549 428
Summa kassa och bank		880 179	1 549 428
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 250 106	1 864 047
SUMMA TILLGÅNGAR		77 363 215	78 607 444

ØT

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-06-30	2022-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		44 356 000	44 356 000
Fond för yttre underhåll		500 000	400 000
Summa bundet eget kapital		44 856 000	44 756 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-230 242	-182 202
Årets resultat		-5 999	51 960
Summa fritt eget kapital		-236 241	-130 242
SUMMA EGET KAPITAL		44 619 759	44 625 758
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	21 785 540	33 167 040
Summa långfristiga skulder		21 785 540	33 167 040
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		21 785 540	33 167 040
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	9	10 333 440	259 000
Leverantörsskulder		68 391	21 354
Övriga skulder		0	3 980
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		556 085	530 312
Summa kortfristiga skulder		10 957 916	814 646
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		10 957 916	814 646
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		77 363 215	78 607 444

8

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

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

Föreningen periodiserar inte mindre och/eller återkommande belopp, annars är redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod</i>
Byggnader	125 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	10-15 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Not 2. Nettoomsättning	2022/2023	2021/2022
Årsavgifter		
Bostäder	1 833 420	1 780 080
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	1 690	3 846
Debiterade elkostnader	27 381	0
Övriga ersättningar från bostadsrättshavare och hyresgäster	75 300	0
	104 371	3 846
Totalt nettoomsättning	1 937 791	1 783 926

BA

Not 3. Operativ drift och underhåll	2022/2023	2021/2022
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	84 583	36 336
Uppvärmning	197 477	199 549
Vatten och avlopp	109 827	93 362
Sophämtning	73 103	66 349
	464 990	395 596
Funktionell anläggningsservice		
Hissbesiktning	9 716	5 288
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	5 133	16 638
Fastighetsstäd	51 377	52 293
Trädgårdsskötsel	18 958	31 058
Snöröjning/sandning	4 182	8 431
	79 650	108 419
Övriga driftkostnader		
Försäkring	38 430	25 065
Reparationer		
Reparationer	66 598	40 150
Underhåll		
Underhåll	39 370	0
Totalt operativ drift och underhåll	698 754	574 518

Not 4. Administration och förvaltning	2022/2023	2021/2022
Medlems- och föreningsavgifter		
Medlems- och föreningsavgifter	5 070	5 000
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	36 434	35 000
Extra ekonomisk förvaltning	9 448	7 194
	45 882	42 194
Revision		
Revisionsarvode	0	6 750
Kommunikation		
Tele- och datakommunikation	1 445	0
Övriga kostnader		
Konsultarvode	12 703	19 688
Bankkostnader	3 131	2 147
Övriga kostnader	32 190	29 992
	48 024	51 827
Totalt administration och förvaltning	100 421	105 771



Not 5. Personalkostnader	2022/2023	2021/2022
Styrelsen		
Styrelsearvode	34 500	34 500
Övrig intern förvaltning		
Sociala kostnader	9 885	8 824
Totalt personalkostnader	44 385	43 324

Not 6. Byggnader och mark	2023-06-30	2022-06-30
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	79 144 270	79 144 270
Utgående anskaffningsvärden	79 144 270	79 144 270
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 2 816 701	- 2 217 006
Årets avskrivningar	- 599 695	- 599 695
Utgående avskrivningar	-3 416 396	-2 816 701
Utgående redovisat värde	75 727 874	76 327 569

Not 7. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde	2023-06-30	2022-06-30
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	438 237	41 080
Inköp	0	397 157
Utgående anskaffningsvärden	438 237	438 237
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 22 409	- 5 053
Årets avskrivningar	- 30 594	- 17 356
Utgående avskrivningar	-53 003	-22 409
Utgående redovisat värde	385 234	415 828

Årets inköp avser laddstolpar.

Not 8. Ställda säkerheter	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckningar	34 479 000	34 479 000
Summa:	34 479 000	34 479 000

BT

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-06-30	Belopp 2023-06-30	Belopp 2022-06-30
Nordea 3975 82 97864	2023-09-14	4,119 %	10 131 440	11 236 500
Nordea 3975 82 20632	2026-08-19	0,870 %	10 981 000	11 093 000
Nordea 3978 89 27424	2024-09-18	0,700 %	11 006 540	11 096 540
Summa skulder till kreditinstitut			32 118 980	33 426 040
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-10 333 430	-259 000
			21 785 550	33 167 040

Underskrifter

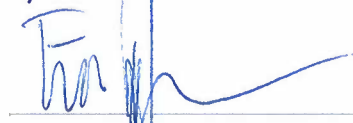
den 2 / 12 2023


Jonas Hagström


Anna-Lena Elisabet Antoni


Johan Wegenke


Christoffer Eriksson


Erik Johnsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2023 - 12-02.

Tagesson & Lundquist Revision AB


Bruno Tagesson