

ÅRSREDOVISNING
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN DUVAN 5
2024

ÅRSREDOVISNING

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN DUVAN 5

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2024.

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 oktober 2011 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 2024-05-16, antal röstberättigade medlemmar vid stämman var 6st.

Förvaltning

Den tekniska förvaltningen har under året ombesörjts av Axcell Fastighetspartner.
Den ekonomiska förvaltningen har under året ombesörjt av Nest Förvaltning.

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 pumpgrupparna	2021	
Spolning av stammen i källaren	2024	
Brandskyddsgenomgång av fastigheten	2021	
Isolera kallvattensledningarna i källarens tak	2022	
Torkskåpens frånluft direkt ut	2022	
Seriekoppling brandvarnare	2022	
Plåtinklädnad av 2st skorstenar	2022	
Renovering och målning av ytterdörrar	2024	
Byte av termostater	2024	
Flytt av friluftsf ventilation på torkskåpet	2023	
OVK besiktning	2024	
Klimatloggning av lägenhet	2024	

Planerade underhållsåtgärder

Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av balkongerna	2025	
Lysrör källare & Vind	2025	
Renovering av fönster	2025	

Ekonomi

Föreningen har under året omsatt ett av sina banklån.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes med 4% från 2024-07-01.

Årsavgifterna planeras att höjas med 2% from 2025-07-01.

MEDLEMSINFORMATION

Antal bostadsrätter: 12

Överlåtelser under året: 0

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 15

Tillkommande medlemmar: 0

Avgående medlemmar: 0

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	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	845	842	809	789	767	760
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-72	14	62	8	85	-114
Soliditet (%)	71,21	71,4	71,6	71,21	71	70
Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt	710	689	675	662	649	-
Skuldsättning per kvm	4 252	4 252	4 252	4 316	4 415	-
Sparande per kvm	188	131	181	662	655	-
Räntekänslighet %	5,03	6,17	6,30	125,52	6,80	-
Energikostnad per kvm	253	243	218	231	213	-
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkten	86	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	43 138	-3 581 062	13 912
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			21 569	13 912	-13 912
Reservering underhållsfond				-21 569	
lanspråktagande av underhållsfond					
Årets resultat					72 552
Belopp vid årets utgång	14 217 443	1 004 066	64 707	-3 588 719	-72 552

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 588 719
Årets resultat	-72 551
Summa till stämmans förfogande	-3 661 270

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-21 569
Balanseras i ny räkning	-3 639 701
Summa	-3 661 270

RESULTATRÄKNING

1 JANUARI – 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	845 329	824 027
Övriga rörelseintäkter		2 177	4 410
Summa rörelseintäkter		847 506	812 592
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	3	-458 540	-388 190
Övriga externa kostnader	4	-121 254	-101 047
Personalkostnader	5	-40 610	-65 793
Av- och nedskrivningar av materiella tillgångar	6	-120 480	-120 480
Summa rörelsekostnader		-740 884	-675 510
RÖRELSERESULTAT		106 622	152 927
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 277	3 430
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-185 451	-142 445
Summa finansiella poster		-179 174	-139 015
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-72 552	13 912
ÅRETS RESULTAT		-72 552	13 912

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	15 496 520	15 617 000
Summa materiella anläggningstillgångar		15 496 250	15 617 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		15 496 520	15 617 000
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		146 989	144 477
Övriga fordringar		1 895	8 107
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	32 848	32 699
Summa kortfristiga fordringar		181 732	185 283
Kassa och bank			
Kassa och bank		646 235	572 044
Summa kassa och bank		646 235	572 044
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		827 968	757 327
SUMMA TILLGÅNGAR		16 324 487	16 374 327

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 217 443	14 217 443
Upplåtelseavgifter		1 004 066	1 004 066
Underhållsfond		64 707	43 138
Summa bundet eget kapital		15 286 216	15 264 647
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 588 719	-3 581 062
Årets resultat		-72 551	13 912
Summa fritt eget kapital		-3 661 270	-3 567 150
SUMMA EGET KAPITAL		11 624 945	11 697 497
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	9	0	3 659 876
Summa långfristiga skulder		0	3 659 876
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	9	4 358 126	698 250
Leverantörsskulder		60 004	65 814
Skatteskulder		-1 977	-1 664
Övriga kortfristiga skulder	10	24 524	6 473
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	258 846	248 081
Summa kortfristiga skulder		4 699 542	1 016 954
SUMMA SKULDER		4 699 542	4 676 830
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 324 487	16 374 327

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01

2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster -72 551

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

- Avskrivningar 120 480

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar 47 929

av rörelsekapital

Förändringar i rörelsekapital

- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar 3 550

- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder 22 712

Kassaflöde från den löpande verksamheten 74 191

Finansieringsverksamheten

Amortering av låneskulder 0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten 0

Årets kassaflöde 74 191

Likvida medel vid årets början 572 044

Likvida medel vid årets slut 646 235

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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	727 236	705 986
Hysesintäkter lokaler	117 566	114 731
Hysesintäkter garage	0	2 000
Övriga intäkter	527	5 720
Summa nettoomsättning	845 329	828 437

NOT 3 DRIFTKOSTNADER

	2024	2023
Reparationer	121 818	61 131
Fastighetsförsäkring	21 680	20 113
Fastighetsavgift/-skatt	24 808	23 968
Fastighetskostnader	31 543	34 298
Taxebundna kostnader	258 691	248 680
Summa driftkostnader	458 540	388 190

NOT 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förvaltningsavtal	83 092	77 434
Föreningsverksamhet	4 340	4 340
Övriga kostnader	33 822	19 273
Summa övriga externa kostnader	121 254	101 047

NOT 5 PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Medelantalet anställda	0	0
Styrelsearvode	32 200	52 325
Arbetsgivaravgifter	8 410	13 468
Summa personalkostnader	40 610	65 793

NOT 6 AV- OCH NEDSKRIVNINGAR AV MATERIELLA TILLGÅNGAR

	2024	2023
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

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärde	11 519 970	11 519 970
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 519 970	11 519 970
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 266 127	-1 150 927
Årets avskrivningar	-115 200	-115 200
Utgående avskrivningar	-1 381 321	-1 266 127
Bokfört värde byggnader	10 138 649	10 253 843
Ingående anskaffningsvärde	105 608	105 608
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	105 608	105 608
Ingående ackumulerade avskrivningar	-36 960	-31 680
Årets avskrivningar	-5 280	-5 280
Utgående avskrivningar	-42 240	-36 960
Bokfört värde markanläggningar	63 368	68 648
Bokfört värde mark	5 294 509	5 294 509
Bokfört värde byggnader, markanläggningar och mark	15 496 520	15 617 000
Taxeringsvärde		
Byggnad – 10 036 000		
Mark – 6 338 000		
Taxeringsvärde totalt- 16 374 000		

NOT 8 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024	2023
Förutbetalda försäkringspremier	0	19 758
Övriga förutbetalda kostnader och intäkter	32 848	12 941
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32 848	32 699

NOT 9 LÅNGFRISTIGA SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Villkorsändringsdag	Belopp	Amortering 2025
Stadshypotek*	5,040%	2025-06-30	350 000	350 000
Stadshypotek*	4,650%	2025-06-01	259 876	259 876
Stadshypotek*	4,820%	2025-03-01	1 512 500	1 512 500
Stadshypotek*	3,230%	2025-06-01	1 237 500	1 237 500
Stadshypotek*	4,700%	2025-03-01	698 250	698 250
Stadshypotek*	4,650%	2025-06-01	300 000	300 000
Summa skulder till kreditinstitut			4 358 126	4 358 126

* Lånet förfaller under 2025 och bör därmed formellt ses som kortfristigt. Styrelsen avser dock att förlänga detta lån och kommer därmed inte lösa in det.

	2024	2023
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	7 000 000	7 000 000

NOT 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2024	2023
Löneskulder	18 069	
Förskott från kunder	6 473	6 473
Summa övriga kortfristiga skulder	24 542	6 473

NOT 11 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024	2023
Upplupna räntekostnader	18 122	16 196
Förutbetalda intäkter	215 347	207 890
Övriga upplupna kostnader	25 377	23 995
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	258 846	248 081

STYRELSENS UNDERSKRIFTER

Kalmar den dag som framgår av vår elektroniska signatur



Roger Tordhall

Ordförande



Thomas Ravelid

Maria Lells



Erica Ottosson



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



Frida Bursell

Föreningsstämmovald revisor

