

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Styrmannen i Karlskrona

769637-2866

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8
Noter till balansräkning	8-9
Underskrifter	9



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Styrmanen i Karlskrona, 769637-2866 får härmed avge årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och eventuella lokaler åt medlemmarna för privat nyttjande utan tidsbegränsning samt i förekommande fall lokaler för uthyrning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Brf Styrmanen i Karlskrona registrerades hos Bolagsverket 2019-03-06.

Föreningens gällande stadgar har registrerats av Bolagsverket 2019-03-06.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen äger fastigheten Hemgården 2 i Karlskrona kommun. Föreningen innehar marken med äganderätt.

Föreningens fastighet består av 71 bostadsrättslägenheter och två lokaler i en byggnad om 7 våningar. Den totala lägenhetsytan är ca 4825 kvm, lokaler 143 kvm och tomtytan är ca 1488 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Föreningen ingår i en gemensamhetsanläggning för gångpassage mellan fastigheten Hemgården 1 och Hemgården 2.

Styrelsen består av:
Nils Thulin, ordförande,
Tony Hallén, vice ordförande
Sture Nilsson, sekreterare
Jan Anders Cedefur, ekonomiansvarig
Jennifer Rasmussen, ledamot
Lennart Paulrud, ledamot
Eldar Secic, ledamot

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter två i förening.

Vald revisor är Annika Bengtsson. Stämman har utsett Anders Kolberg till intern revisor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har för närvarande ingen underhållsplan.

Avsättning till fond för yttre underhåll av föreningens hus skall enligt ekonomisk plan uppgå till 220 000 kr/år.

Styrelsen har beslutat att avskrivning på fastigheten sker enligt ekonomisk plan med 120 år.

Föreningen har avtal med OBOS Kärnhem Svenska AB om den ekonomiska förvaltningen. Den tekniska förvaltningen sköts av PH Konsult & Förvaltning AB.

Föreningens fastighetslån är 231231 upptagna hos Danske Bank med 19 309 900 kr och hos Handelsbanken med 31 073 000 kr samt 15 536 500 kr. De uppgick vid årsskiftet till totalt 65 919 400 kr. Amortering sker med 665 600 kr per år vilket gjorts under 2023 på lånet hos Danske bank.

Året som gått:

Vi har haft 9 styrelsemöten under 2023, avhandlat löpande frågor så som tillstånd, besiktningar, uthyrningar mm.

Vi la om delar av våra lån från Danske Bank med stibor ränta till Handelsbanken med 3 och 5 års löptid, vilket gjorde att vi kunde hålla budgeten för 2023.

Vi har genomfört radonmätning.

Vi har genomfört byte av fläktfilter.

Vi har kompletterat soprummet med en miljö-station (elektronik, batterier mm).

En trädgårdsgrupp har bildats för att underhålla vår gård.

Vi har bytt lås i entréer på bakgård så att lägenhetsnycklar passar till dörrarna (i händelse av strömbortfall).

Vi har aktivt bidragit till att det nu finns laddstolpar för elbilar på parkeringen, samt att det finns tillgängliga besöksparkeringar.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	5 475 781	169 091	-	-
Resultat efter finansiella poster	-255 851	15 915	-	-
Soliditet, %	66	72	27	41
Balansomslutning	238 740 862	259 253 880	232 631 713	113 329 142
Årsavgift kr per kvm upplåten med bostadsrätt	1 070	-	-	-
Skuldsättning kr per kvm	13 189	-	-	-
Sparande kr per kvm	281	-	-	-
Räntekänslighet kr per kvm	13	-	-	-
Energikostnad kr per kvm *	160	-	-	-
Skuldsättning kr per kvm upplåten med bostadsrätt	13 662	-	-	-
Årsavgiftens andel i procent av totala rörelseintäkter	94	-	-	-

* I årsavgiften ingår kostnad för värme.

Upplysning vid förlust

Föreningens bokföringsmässiga resultat är negativt. Det beror på den resultatpåverkande bokföringsmässiga avskrivningen på anskaffningskostnad avseende fastighetens byggnad. Avskrivningen påverkar inte likviditeten.

Styrelsen bedömer löpande att föreningens likviditet är tillräcklig och att tillräckliga fonderingar görs för framtida underhåll. Resultatet följer väl den ekonomiska prognosen i föreningens ekonomiska plan.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	172 248 000	-	15 915
Årets resultat			-255 851
Vid årets slut	172 248 000	-	-239 936

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, -239 936 kronor disponeras enligt följande:	
Balanserat resultat	15 915
Årets resultat	-255 851
Totalt	-239 936
Disponeras för	
Avsättning i yttre fond	220 000
Balanseras i ny räkning	-459 936
Summa	-239 936

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 475 781	169 091
Summa rörelseintäkter		5 475 781	169 091
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 397 269	-91 293
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 661 108	-
Summa rörelsekostnader		-3 058 377	-91 293
Rörelseresultat		2 417 404	77 798
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 673 260	-61 883
Summa finansiella poster		-2 673 255	-61 883
Resultat efter finansiella poster		-255 851	15 915
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-255 851	15 915
Skatter			
Årets resultat		-255 851	15 915

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	237 171 892	238 833 000
Summa materiella anläggningstillgångar		237 171 892	238 833 000
Summa anläggningstillgångar		237 171 892	238 833 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	64 006
Övriga fordringar		5	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		45 502	36 758
Summa kortfristiga fordringar		45 507	100 764
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 523 463	333 338
Summa kassa och bank		1 523 463	333 338
Summa omsättningstillgångar		1 568 970	434 102
SUMMA TILLGÅNGAR		238 740 862	239 267 102

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		172 248 000	172 248 000
Summa bundet eget kapital		172 248 000	172 248 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		15 915	-
Årets resultat		-255 851	15 915
Summa fritt eget kapital		-239 936	15 915
Summa eget kapital		172 008 064	172 263 915
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	65 253 800	65 919 400
Summa långfristiga skulder		65 253 800	65 919 400
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		665 600	665 600
Förskott från medlemmar		437 854	324 930
Leverantörsskulder		192 111	2 861
Övriga skulder		28 970	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		154 463	90 396
Summa kortfristiga skulder		1 478 998	1 083 787
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		238 740 862	239 267 102

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten	
Resultat efter finansiella poster	-255 851
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	1 661 108
	<u>1 405 257</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 405 257
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	55 257
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	395 211
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 855 725
Investeringsverksamheten	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	
Finansieringsverksamheten	
Amortering av fastighetslån	-665 600
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-665 600
Årets kassaflöde	1 190 125
Likvida medel vid årets början	333 338
Likvida medel vid årets slut	1 523 463

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av fastigheten sker med vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Minimiansättningen regleras i ekonomisk plan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Anläggningstillgångar	År
-Byggnader	120

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter	4 633 057	-
Hyra förråd	39 850	-
Hyra lokaler	246 074	-
Vatten och avlopp, IMD	235 994	-
El, IMD	294 259	-
Vidarefakturerade kostnader	26 538	-
Öresavrundning	9	-
Summa	5 475 781	-

Not 3 Fastighetskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Driftkostnader	-1 050 052	-81 895
Reparation och underhåll	-156 182	-4 549
Övriga kostnader	-191 035	-4 849
Summa	-1 397 269	-91 293

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	238 833 000	39 500 000
-Nyanskaffningar	-	88 833 000
-Omklassificeringar	-	110 500 000
Vid årets slut	238 833 000	238 833 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-	-
-Årets avskrivning enligt plan	-1 661 108	-
Vid årets slut	-1 661 108	-
Redovisat värde vid årets slut	237 171 892	238 833 000

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen	2 662 400	2 662 400
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	62 591 400	63 257 000
	65 253 800	65 919 400

Not 6 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ställda panter och säkerheter		
Fastighetsinteckningar	66 585 000	66 585 000
Summa ställda säkerheter	66 585 000	66 585 000

Underskrifter

Karlskrona den dag som framgår av styrelsens elektroniska signatur.

Nils Thulin
Ordförande

Jan Anders Cederfur
Ledamot

Tony Hallén
Ledamot

Sture Nilsson
Ledamot

Lennart Paulrud
Ledamot

Jennifer Rasmussen
Ledamot

Eldar Secic
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

2024

Annika Bengtsson
Revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557514649004

Dokument

Styrmannen ÅR
Huvuddokument
10 sidor
Startades 2024-04-08 10:44:35 CEST (+0200) av Annette Schirell (AS)
Färdigställt 2024-04-10 11:27:02 CEST (+0200)

Initierare

Annette Schirell (AS)
Obos BBL
annette.schirell@oboskarnhem.se
+46705728378

Signerare

Nils Thulin (NT) Styrelse <i>nilsthulin@gmail.com</i> <i>Signerade 2024-04-08 13:34:10 CEST (+0200)</i>	Jan Anders Cederfur (JAC) Styrelse <i>jan-anders.cederfur@telia.com</i> <i>Signerade 2024-04-08 14:18:45 CEST (+0200)</i>
Tony Hallén (TH) Styrelse <i>tony.hallen@reverentia.nu</i> <i>Signerade 2024-04-09 10:34:56 CEST (+0200)</i>	Sture Nilsson (SN) Styrelse <i>sture.no.nilsson@outlook.com</i> <i>Signerade 2024-04-08 10:54:39 CEST (+0200)</i>
Lennart Paulrud (LP) Styrelse <i>lennart22@hotmail.se</i> <i>Signerade 2024-04-09 10:17:39 CEST (+0200)</i>	Jennifer Rasmussen (JR) Styrelsen <i>jpo@bth.se</i> <i>Signerade 2024-04-08 14:04:11 CEST (+0200)</i>
Eldar Secic (ES) Styrelse <i>eldar95@live.se</i> <i>Signerade 2024-04-10 11:27:02 CEST (+0200)</i>	



Verifikat

Transaktion 09222115557514649004

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

