Årsredovisning för

BRF Hackspetten

769620-4671

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-8
Underskrifter	8

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i BRF Hackspetten intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2023-04-17. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Kalmar 2023-04-17

Staffan Olsson

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Hackspetten, 769620-4671, med säte i Kalmar får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen, som bildades i juni 2010 äger fastigheten Hackspetten 6 i Kalmar kommun.

Total bostadsyta uppgår till 1 028 kvm.

Fastigheten består av 13 bostadsrätter, garagebyggnad med 2 garageplatser och förråd samt en förrådsbyggnad. I fastigheten finns också en gemensam källare med förråd, tvättstuga och torkrum.

Under året har följande bostadsrättslägenheter bytt ägare:
1001 Ryttaregatan 7C lghnr: 9
1101 Ryttaregatan 7C Lghnr: 11

Styrelsen har bestått av fem ordinarie ledarmöter, ordförande Staffan Olsson, sekreterare Malin Nordin, kassör Amanda Arnautovic samt styrelseledaamot Kenth Fransson och Anna Vikstrand. Styrelsesuppleanter har varit Anna Thorén och Ludvig Gropp.

Styrelsen har under året haft 6 st styrelsemöten.

Under året utbetalades arvoden om 35000 kr inklusive sociala kostnader i enlighet med beslut på årsstämman 2021. Ett arvode på 4000 kr för trädgårdsskötsel har utgått till Hanna Zonabend.

Styrelsen har under hösten 2022 genomfört en analys av hur vår bostadsrättsförening kommer påverkas under 2023 av de stora pris- och räntehöjningar som uppstått pga av förändringar i vår omvärld. Baserat på analysen har styrelsen beslutat att hålla fast vid den tidigare planerade avgiftshöjningen med 1% från och med den 1/1 2023. Beslutet är baserat på följande:

- Föreningen har en låg känslighet för räntehöjningar - bunden ränta på 1,35% fram till hösten 2026
- Vi har en låg elförbrukning och vår ekonomi påverkas bara marginellt av höjda elpriser
- Ökade ränteintäkter då vårt sparkapital placerats på placeringskonto som ger 2,5% ränta
- Priset för fjärrvärme och vatten, våra största kostnadsposter, kommer inte att öka under 2023

Viktigaste händelserna under året:

- Besiktningsbyrån i Kalmar har på uppdrag av föreningens styrelse levererat en underhållsplan för föreningens fastighet. Denna underhållsplan kommer att användas för föreningens fortsatta underhållsplanering och utgöra ett underlag för föreningens långsiktiga ekonomiska plan. Styrelsen har, baserat på denna underhållsplan, initierat arbeten för att få fram en Energideklaration samt en OVK som kommer genomföras under våren 2023. I planen för 2023 kommer också en utredning göras avseende religning av fastighetens avloppsstammar.
- Under våren 2022 genomfördes en ommålning av framsida garage samt entreén till lägenhet 7D. Arbetet utfördes av Veteranpoolen i Kalmar.
- Styrelsen beslutade att betala materialkostnad för byte av fönster i lägenhet 1202 7A. Kostnad för montering av nya fönster har lägenhetsinnehavare stått för.
- Styrelsen har beslutat att förlänga det uppdrag som Hanna Zonabend haft gällande trädgårdsskötsel för 2022
- Under 2021 införde styrelsen ett rullande schema för gräsklippning bland föreningens medlemmar. Detta har fortsatt under 2022 då det visade sig fungera bra
- Föreningen har erhållit en återbetalning från Kalmar Vatten samt en justering av avgiften pga av felaktigt underlag för fakturering sedan 2018. Förändringen innebär även ett lägre pris för 2023 och framåt.

Städdagar har genomförts under vår och höst med ett gott resultat. Hanna Zonabend har gjort ett bra jobb med att hålla trädgården trivsam och välskött. Frivilliga insatser av övriga medlemmar har också gjorts genom vattning och andra punktinsatser.

Föreningens ekonomi är fortsatt god. Styrelsen har påbörjat baserat på den underhållsplan som nu finns tillgänglig ta fram en långsiktig budget för föreningen.

Föreningen kan komma att vara berättigad till elstöd. Innan det finns utfärdade författningar som reglerar utformningen och villkoren för stöden har BFN:s uttalat är att det inte är möjligt att redovisa elstöden som intäkt för 2022.

Flerårsöversikt

Belopp i kr

	2022	*2021*	*2020*	*2019*
Nettoomsättning	591 795	571 095	564 689	570 989
Resultat efter finansiella poster	30 556	16 273	-154 379	32 374
Soliditet, %	81	81	80	81
Resultat exkl. avskrivningar	156 116	141 823	-28 829	157 924
Årsavgift, kr/kvm	575	555	549	555
El, vatten, värme o renhållning, kr/kvm	182	182	156	158
+ Övr. driftskostnader fast.skötsel, förspremier, fast.avg. kr/kvm	86	86	116	83
Lån kr//kvm	2 717	2 745	2 801	2 830
Ränta kr/kvm	36	50	52	53
Belåningsgrad, % av tax.värde	19	19	19	19

Förändringar i eget kapital

	Inbetalade insatser	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*
Vid årets början	12 896 691	-533 225	16 273
Disposition enl årsstämmobeslut		16 273	-16 273
Årets resultat			30 556
Vid årets slut	**12 896 691**	**-516 952**	**30 556**

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten, kronor -486 385 behandlas enligt följande:	*Belopp i kr*
balanserat resultat	-516 952
årets resultat	30 566
Totalt	-486 385
disponeras för	
balanseras i ny räkning	-486 385
Summa	-486 385

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

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2022-01-01-2022-12-31*	*2021-01-01-2021-12-31*
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		591 796	571 095
Summa rörelseintäkter		591 796	571 095
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	*2*	-352 968	-341 790
Personalkostnader	*3*	-45 720	-36 265
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-125 550	-125 550
Summa rörelsekostnader		-524 238	-503 605
Rörelseresultat		67 555	-67 490
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-36 991	-51 217
Summa finansiella poster		-36 991	-51 217
Resultat efter finansiella poster		30 566	16 273
Resultat före skatt		30 566	16 273
Skatter			
Skatt på årets resultat		0	0
Årets resultat		30 556	16 273

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	13 742 678	13 868 228
Summa materiella anläggningstillgångar		13 742 678	13 868 228
Summa anläggningstillgångar		13 742 678	13 868 228
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		46	10
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		14 803	14 099
Summa kortfristiga fordringar		14 849	14 109
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 605 594	1 465 609
Summa kassa och bank		1 605 594	1 465 609
Summa omsättningstillgångar		1 620 443	1 479 718
SUMMA TILLGÅNGAR		15 363 121	15 347 946

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalade insatser		12 896 691	12 896 691
Summa bundet eget kapital		12 896 691	12 896 691
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-516 952	-533 225
Årets resultat		30 566	16 273
Summa fritt eget kapital		-486 385	-516 952
Summa eget kapital		12 410 306	12 379 739
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	2 793 000	2 820 000
Summa långfristiga skulder		2 793 000	2 820 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		28 500	30 000
Leverantörsskulder		10 946	7 609
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		120 369	110 598
Summa kortfristiga skulder		159 815	148 207
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 363 121	15 347 946

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	*År*
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Markanläggningar	10

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Soliditet
Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Not 2 Övriga externa kostnader

	2022-01-01-2022-12-31	*2021-01-01-2021-12-31*
Driftskostnader fastigheten	163 028	188 313
Underhållskostnader fastigheten	40 432	44 639
Fastighetsavgift	19 747	18 967
Försäkring fastigheten	19 087	18 195
Övriga fastighetskostnader	33 563	5 295
Övriga kostnader verksamheten	77 106	66 381
Summa	**352 968**	**341 790**

Not 3 Anställda och personalkostnader

Bolaget har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått med 34 988 kronor inklusive arvode för trädgårdsskötsel.

BRF Hackspetten
769620-4671

Not 4 Byggnader och mark

	2022-12-31	*2021-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	15 052 178	15 052 178
	15 052 178	15 052 178
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 183 950	-1 058 400
-Årets avskrivning enligt plan	-125 550	-125 550
	-1 309 500	-1 183 950
Redovisat värde vid årets slut	**13 742 678**	**13 868 228**
Taxeringsvärde byggnad:	10 200 000	8 800 000
Taxeringsvärde mark:	6 000 000	6 400 000
	16 200 000	**15 200 000**

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	Slutförfallodag	*Ränta*	*2022-12-31*
Nordea	2026-11-15	1,35%	2 821 500
Amortering inom ett år			-28 500
			2 793 000

Underskrifter

Kalmar 2023-04-17

Staffan Olsson
Styrelseordförande

Kenth Fransson

Malin Nordin

Amanda Arnautovic

Anna Vikstrand

Min revisionsberättelse har lämnats den 7 april 2023

Bertil Båvall
Av föreningen utsedd revisor