

Årsredovisning för

BRF Hackspetten

769620-4671

Räkenskapsåret
2023-01-01 – 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	2-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-9
Underskrifter	10

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 2024-04-24. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Kalmar 2024-04-24



Staffan Olsson

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Hackspetten, 769620-4671, med säte i Kalmar får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen. Det innebär att föreningens verksamhet till övervägande del (minst 60%) består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen. Total bostadsyta uppgår till 1 028 kvm.

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades under 2022.

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:

1202 Rytta-regatan 7A lghnr: 6

0901 Rytta-regatan 7D lghnr: 13

Styrelsen har under året haft 8 styrelsemöten. Styrelsen har bestått av fem ordinarie ledarmöter, ordförande Staffan Olsson, sekreterare, Ludvig Gropp, kassör Amanda Arnautovic samt styrelseledamot Kenth Fransson och Anna Vikstrand. Styrelsesuppleanter har varit Anna Thorén och Katarina Magnusson. Katarina Magnusson har agerat som ledamot sedan hösten 2023 då Amanda Arnautovic lämnat föreningen.

Händelser under 2023

- OVK har genomförts utan några anmärkningar.
- Energideklaration har genomförts och fastigheten fick värderingen C motsvarande energikrav som ställs på nybyggnation.
- I augusti upptäcktes en vattenskada i lägenheten i 7D. Återställningen har inneburit en större utgift för föreningen och som också är anledningen till det negativa resultat som uppstått för året. I samband med arbetet genomfördes en del underhåll som ligger i underhållsplanen (byte av stam och vattenledningar).
- Styrelsen beslutade att höja avgifterna med 5% med början 1/1 2024. Anledningen till denna höjning var aviserade prisökningar för fjärrvärme och vatten för 2024.
- Styrelsen har jobbat med att förbereda de underhållsarbeten som ligger i underhållsplanen för 2024.

Städdagar har genomförts under vår och höst med ett gott resultat. Hanna Zonabend har gjort ett bra jobb med att hålla trädgården trivsamt och välkött. Frivilliga insatser av övriga medlemmar har också gjorts och för klippning av gräsmatta och bevattning har vi haft ett rullande schema.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	592 858	591 795	571 095	564 689
Resultat efter finansiella poster	-91 568	30 556	16 273	-154 379
Soliditet, %	80	81	81	80
Resultat exkl. avskrivningar	33 982	156 106	141 823	-28 829
Årsavgift upplåten bostadsrätt kr/kvm	563	557	555	549
El, vatten, värme o renhållning, kr/kvm	183	158	182	156
+ Övr. driftskostnader				
fast.skötsel, förspremier, fast.avg. kr/kvm	59	70	86	116
Skuldsättning kr/kvm	2 689	2 717	2 745	2 801
Ränta kr/kvm	36	36	50	52
Belåningsgrad, % av tax.värde	17	18	19	19
Sparande kr/kvm	33	151		
Räntekänslighet	5	5		
Energikostnad kr/kvm	149	152		
Skuldsättning kr/kvm uppl. bostadsrätt	2 689	2 717		
Årsavgift andel i % av totala intäkter	98	98		

Förändringar i eget kapital

	Inbetalade insatser	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	12 896 691	-516 952	30 556
Disposition enl årsstämmobeslut		-91 568	-30 556
Årets resultat			-91 568
Vid årets slut	12 896 691	-608 520	-91 568

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten, kronor –608 520 behandlas enligt följande:	
balanserat resultat	-516 952
årets resultat	-91 568
Totalt	-608 520
disponeras för	
balanseras i ny räkning	-608 520
Summa	-608 520

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		592 858	591 796
Summa rörelseintäkter		592 858	591 796
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-506 808	-352 968
Personalkostnader	3	-46 247	-45 720
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-125 550	-125 550
Summa rörelsekostnader		-524 238	-524 238
Rörelseresultat		-85 748	67 555
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 820	-36 991
Summa finansiella poster		-5 820	-36 991
Resultat efter finansiella poster		-91 568	30 566
Resultat före skatt		-91 568	30 566
Skatter			
Skatt på årets resultat		0	0
Årets resultat		-91 568	30 566

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	13 617 128	13 742 678
Summa materiella anläggningstillgångar		13 617 128	13 742 678
Summa anläggningstillgångar		13 617 128	13 742 678
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		6 722	46
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15 956	14 803
Summa kortfristiga fordringar		22 678	14 849
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 791 659	1 605 594
Summa kassa och bank		1 791 659	1 605 594
Summa omsättningstillgångar		1 814 338	1 620 594
SUMMA TILLGÅNGAR		15 431 466	15 363 121

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalade insatser		12 896 691	12 896 691
Summa bundet eget kapital		12 896 691	12 896 691
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-486 385	-516 952
Årets resultat		-91 568	30 566
Summa fritt eget kapital		-577 953	-486 385
Summa eget kapital		12 318 738	12 410 306
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	2 764 500	2 793 000
Summa långfristiga skulder		2 764 000	2 793 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		28 500	28 500
Leverantörsskulder		196 666	10 946
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		123 062	120 369
Summa kortfristiga skulder		348 228	159 815
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 431 466	15 363 121

KASSAFLÖDESANALYS

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat - 91 568

Justering av poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 125 550

33 982

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital

Ökning av rörelsefordringar - 7 829

Ökning av rörelseskulder 188 413

Kassaflöde från den löpande verksamheten 180 584

Investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anläggningstillgångar 0

Kassaflöde från investeringsverksamheten 0

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån 0

Amortering av lån - 28 500

Kassaflöde från finansieringsverksamheten - 28 500

Årets kassaflöde 186 066

Likvida medel vid årets början 1 605 593

Likvida medel vid årets slut 1 791 659

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper och definition av nyckeltal

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag och BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Markanläggningar	10

Definition av nyckeltal**Soliditet**

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Nettoomsättning

I beloppet ingår bostadshyra, garagehyra. I föreningens årsavgifter ingår kostnad för värme, el, vatten. Avgift för fiber ingår inte i årsavgiften.

Årsavgift per kvadratmeter per upplåten med bostadsrätt

Den totala intäkten från bostadsrätt dividerad med yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvadratmeter

Den totala låneskulden dividerad med totalyta.

Sparande per kvadratmeter

Justerat resultat dividerad med totalyta.

Räntekänslighet

Den totala låneskulden dividerad med totala intäkten från bostadsrätt.

Energikostnad per kvadratmeter

Energikostnad dividerad med totalyta.

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Den totala låneskulden dividerad med bostadsrättsytan.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna dividerade med totala intäkter.

Not 2 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Driftskostnader fastigheten	188 571	163 028
Underhållskostnader fastigheten	183 390	40 432
Fastighetsavgift	20 657	19 747
Försäkring fastigheten	20 161	19 087
Övriga fastighetskostnader	20 234	33 563
Övriga kostnader verksamheten	73 795	77 106
Summa	506 808	352 968

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

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	15 052 178	15 052 178
	15 052 178	15 052 178
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 309 500	-1 183 950
-Årets avskrivning enligt plan	-125 550	-125 550
	-1 435 000	-1 309 500
Redovisat värde vid årets slut	13 617 178	13 742 678
Taxeringsvärde byggnad:	10 200 000	10 200 000
Taxeringsvärde mark:	6 000 000	6 000 000
	16 200 000	16 200 000

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	Slutförfallodag	Ränta	2023-12-31
Nordea	2026-11-15	1,35%	2 793 000
Amortering inom ett år			-28 500
			2 764 500

Underskrifter

Kalmar 2024-03-24



Staffan Olsson
Styrelseordförande



Kenth Fransson



Ludvig Gropp



Katarina Magnusson



Anna Vikstrand

Min revisionsberättelse har lämnats den 24 april 2024

Bertil Båvall
Av föreningen utsedd revisor