

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Klöver 11 i Visby

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel bör reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-05-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-11-01 och nuvarande stadgar registrerades 2020-05-12 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Gotland.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Melker Andersson	Ordförande
Urho Airiman	Ledamot
Simon Frid	Ledamot
Anita Wickman	Ledamot
Henrik Näsman	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Malin Wickman	Ordinarie Extern	MW Revision
---------------	------------------	-------------

Valberedning

Eva-Britt Lerman Airiman
Anette Sandblom

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-20.
Extra föreningsstämma hölls 2022-10-03. Extra stämma med anledning av val av ny styrelse.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Visby Klöver 11	2021	Gotland

Fullvärdesförsäkring finns via Nordeuropa Försäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2021 - 0 och består av 5 småhus.

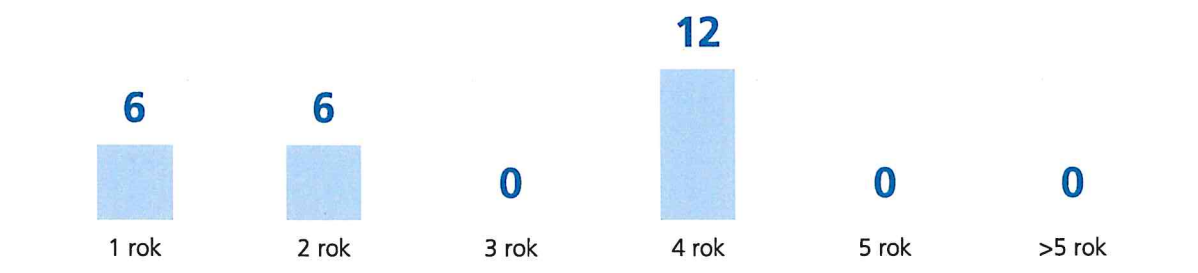
Värdeåret är 2021.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 660 m², varav 1 660 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Soprum	
Cykelförråd	
Redskapsrum	
Förrådsutrymme	2st inomhus, 1st utomhus

Teknisk status

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	Arriba

Föreningens ekonomi

Ett av tre lån omförhandlades inför 2023 som innebar väsentlig räntehöjning och började gälla 2022-12-28.

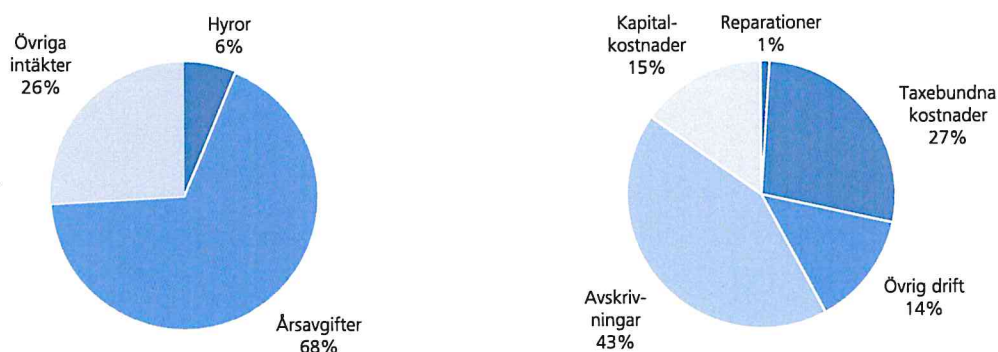
Nedsäkring av fastighet gjordes i november 2022 men besparingen sker från februari 2023.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 12 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 261 268	0
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 223 675	41 038
Finansiella intäkter	21	0
Medlemsinsatser	0	58 510 000
Ökning av långfristiga skulder	0	16 120 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	6 195 173
	1 223 696	80 866 211
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	717 497	116 526
Finansiella kostnader	257 202	5 994
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	72 488 675
Ökning av kortfristiga fordringar	45 147	2 423
Minskning av långfristiga skulder	151 250	0
Minskning av kortfristiga skulder	5 865 262	0
	7 036 358	72 613 618
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	448 606	6 261 268
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-5 812 662	6 261 268

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 519 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

WV

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 24 st
Överlåtelser under året: 0 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 7 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 38
Tillkommande medlemmar: 0
Avgående medlemmar: 0
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 38

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	500	23	0	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 620	9 711	0	0
Elkostnad/m ² totalyta	131	10	0	0
Värmekostnad/m ² totalyta	51	5	0	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	46	0	0	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	155	4	0	0
Soliditet (%)	78	72	1	1
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-476	-81	0	0
Nettoomsättning (tkr)	1 152	41	0	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 660 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	58 510 000	0	0	58 510 000
S:a bundet eget kapital	58 510 000	0	0	58 510 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-81 482	0	-81 482	0
Årets resultat	-475 890	-475 890	81 482	-81 482
S:a fritt eget kapital	-557 372	-475 890	0	-81 482
S:a eget kapital	57 952 628	-475 890	0	58 428 518

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-475 890
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-81 482
summa balanserat resultat	-557 372

Styrelsen föreslår följande disposition:
att i ny räkning överförs

-557 372

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

MW

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 151 798	41 038
Övriga rörelseintäkter	Not 3	71 877	0
Summa rörelseintäkter		1 223 675	41 038
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-650 291	-95 263
Övriga externa kostnader	Not 5	-67 206	-21 263
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-724 887	0
Summa rörelsekostnader		-1 442 384	-116 526
RÖRELSERESULTAT		-218 709	-75 488
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-257 202	-5 994
Summa finansiella poster		-257 181	-5 994
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-475 890	-81 482
ÅRETS RESULTAT		-475 890	-81 482

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 7,10	73 755 113	74 480 000
Summa materiella anläggningstillgångar	73 755 113	74 480 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	73 755 113	74 480 000
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	1 128	2 423
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	495 048	112 135
Summa kortfristiga fordringar	496 176	114 558
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	0	6 149 033
SBC klientmedel i SHB	0	100
Summa kassa och bank	0	6 149 133
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	496 176	6 263 691
SUMMA TILLGÅNGAR	74 251 289	80 743 691

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		58 510 000	58 510 000
Summa bundet eget kapital		58 510 000	58 510 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-81 482	0
Årets resultat		-475 890	-81 482
Summa fritt eget kapital		-557 372	-81 482
SUMMA EGET KAPITAL		57 952 628	58 428 518
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9,10	5 390 000	10 454 600
Summa långfristiga skulder		0	10 454 600
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9,10	10 578 750	5 665 400
Leverantörsskulder		113 853	23 163
Skatteskulder		19 200	19 200
Övriga skulder		24 412	6 023 562
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	172 446	129 248
Summa kortfristiga skulder		10 908 661	11 860 573
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		74 251 289	80 743 691

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	0

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2022	2021
	Årsavgifter	830 040	37 596
	Hyrer parkering	76 800	3 440
	Vattenintäkter moms	15 625	0
	Kallvattenintäkter	17 883	0
	Varmvattenintäkter	20 293	0
	Vatten-/värmeintäkter	33 953	0
	Elintäkter moms	146 217	0
	Värmeintäkter	6 631	0
	Överlåtelse/pantsättning	4 347	0
	Öresutjämning	9	2
		1 151 798	41 038

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Övriga intäkter	71 877	0
		71 877	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	-12 072	16 057
	Fastighetsskötsel beställning	27 719	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	25 326	0
	Snöröjning/sandning	64 283	9 212
	Städning entreprenad	19 196	0
	Garage/parkering	0	2 000
	Sophantering	2 250	0
	Gård	-2 645	0
	Serviceavtal	6 960	0
		131 017	27 269
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	15 694	0
	Lås	269	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 001	0
	Hiss	913	0
		17 877	0
	Taxebundna kostnader		
	El	217 776	16 710
	Värme	84 606	7 655
	Vatten	76 858	0
	Sophämtning/renhållning	80 670	0
	Grovsopor	5 388	0
		465 298	24 365
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	27 596	24 429
	Bredband	8 504	0
		36 100	24 429
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	0	19 200
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	650 291	95 263

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Inkassering avgift/hyra	3 545	0
	Föreningskostnader	6 250	0
	Fritids- och trivselkostnader	1 252	0
	Förvaltningsarvode	38 317	1 563
	Förvaltningsarvoden övriga	1 000	3 600
	Administration	10 899	1 100
	Konsultarvode	1 163	15 000
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 780	0
		67 206	21 263

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	724 887	0
		724 887	0

Not 7	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	74 480 000	0
	Nyanskaffningar	0	74 480 000
	Utgående anskaffningsvärde	74 480 000	74 480 000
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Årets avskrivningar enligt plan	-724 887	0
	Utgående avskrivning enligt plan	-724 887	0
	Planenligt restvärde vid årets slut	73 755 113	74 480 000
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 991 325	1 991 325
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	33 000 000	0
	Taxeringsvärde mark	4 980 000	4 800 000
		37 980 000	4 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	37 980 000	4 800 000
		37 980 000	4 800 000

Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	19 219	0
	Momsavräkning	27 223	0
	Klientmedel hos SBC	448 606	112 135
		495 048	112 135

Not 9	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag
	SEB	1,040 %	5 065 000	5 120 000	2023-12-28
	SEB	4,030 %	5 458 750	5 500 000	2023-12-28
	SEB	1,270 %	5 445 000	5 500 000	2025-12-28
	Summa skulder till kreditinstitut		15 968 750	16 120 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-10 578 750	-5 665 400	
			5 390 000	10 454 600	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 107 980 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 10	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	16 120 000	0

Not 11	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsskötsel entreprenad	7 055	16 057
	El	17 549	16 710
	Värme	12 420	7 655
	Ränta	41 672	5 994
	Avgifter och hyror	0	73 620
	Snöröjning/sandning	5 985	9 212
	Avgifter och hyror	87 765	0
		172 446	129 248

Not 12	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

Gotland den 2 / 5 2023

Melker Andersson
Ordförande



Urho Airiman
Ledamot



Simon Frid
Ledamot



Anita Wickman
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 2 / 5 2023



Malin Wickman
Extern revisor