

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Väduren
738200-0631

Räkenskapsåret
2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Väduren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen äger fastigheten Väduren 3 med adress Sadelmakaregatan 4A och 4B i Kristianstad. På fastigheten finns 1 byggnad med 18 lägenheter, 1 uthyrningslokal samt 6 parkeringsplatser. Byggnaden är uppförd år 1939.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag utgår vid räkenskapsårets slut till 2 072 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1939-07-26. Nuvarande stadgar registrerades 2018-06-13

Föreningen har sitt säte i Kristianstad.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har haft 6 möten under året.

Under året har reliningsarbeten utförts av avloppssystemet. Arbetet utfördes av Pipe Relining Syd AB. I samband med detta avslutades de två lån som fanns och två nya lån togs upp till ett högre belopp. Även två nya tvättmaskiner har köpts in och ersatt de två som fanns då dessa ansågs ej hålla måttet.

Från årets början har Invectus Bygg & Förvaltning AB biträtt styrelsen med föreningens förvaltning och ersatt tidigare förvaltaren Riksbyggen.

6 st lägenheter bytte ägare under året.

Medlemsinformation

Föreningen medlemsantal uppgår på bokslutsdagen till 27 personer fördelat på 18 lägenheter, vilket är 4 fler än vid räkenskapsårets början.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften fr.o.m. 2024-01-01 med 4,0 %.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	894	894	800	783
Resultat efter finansiella poster	-10	-20	36	4
Soliditet (%)	29	46	44	43
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	788	788	705	690
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 769	1 352	1 397	1 441
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 769	1 352	1 397	1 441
Sparande per kvm (kr/kvm)	82	60	110	81
Räntekänslighet (%)	4	2	2	2
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	213	209	205	199
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	98	99	99	97

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Årets förlust påverkar ej föreningens möjligheter att finansiera framtida ekonomiska åtaganden. Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 4 % fr.o.m. 1/1 2024 för att möta de ökade räntekostnader som uppstått under 2023 och som är främsta orsaken till den uppkomna förlusten.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Reserv- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	105 661	155 260	1 026 984	123 756	-20 019	1 391 642
Disposition av föregående års resultat:				-20 019	20 019	0
Årets resultat					-10 315	-10 315
Belopp vid årets utgång	105 661	155 260	1 026 984	103 737	-10 315	1 381 327

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	103 737
årets förlust	-10 315
	93 422
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	38 650
i ny räkning överföres	54 772
	93 422

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	893 840	893 904
Övriga rörelseintäkter		15 973	4 807
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		909 813	898 711
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-488 984	-559 875
Övriga externa kostnader	4	-151 775	-211 474
Personalkostnader	5	-26 032	-28 255
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-103 231	-88 293
Övriga rörelsekostnader		-12 526	0
Summa rörelsekostnader		-782 548	-887 897
Rörelseresultat		127 265	10 814
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		7 046	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 843	1 608
Räntekostnader och liknande resultatposter		-151 469	-32 441
Summa finansiella poster		-137 580	-30 833
Resultat efter finansiella poster		-10 315	-20 019
Resultat före skatt		-10 315	-20 019
Årets resultat		-10 315	-20 019

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	4 133 400	2 142 841
Inventarier, verktyg och installationer	7	74 562	16 100
Summa materiella anläggningstillgångar		4 207 962	2 158 941

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	10 500	483 150
Summa finansiella anläggningstillgångar		10 500	483 150
Summa anläggningstillgångar		4 218 462	2 642 091

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 313	0
Övriga fordringar		30 522	32 462
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		34 894	10 648
Summa kortfristiga fordringar		66 729	43 110

Kassa och bank

Kassa och bank		415 971	340 662
Summa kassa och bank		415 971	340 662
Summa omsättningstillgångar		482 700	383 772

SUMMA TILLGÅNGAR

4 701 162

3 025 863

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	105 661	105 661
Reservfond	155 260	155 260
Fond för yttre underhåll	1 026 984	1 026 984
Summa bundet eget kapital	1 287 905	1 287 905

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	103 737	123 755
Årets resultat	-10 315	-20 019
Summa fritt eget kapital	93 422	103 736
Summa eget kapital	1 381 327	1 391 641

Långfristiga skulder

9

Övriga skulder till kreditinstitut	3 107 368	0
Summa långfristiga skulder	3 107 368	0

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	35 136	1 534 202
Leverantörsskulder	50 033	48 301
Övriga skulder	10 847	11 099
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	116 451	40 620
Summa kortfristiga skulder	212 467	1 634 222

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

4 701 162

3 025 863

Kassaflödesanalys

Not
1

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	127 265	10 814
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	108 843	89 206
Erhållen ränta	6 843	1 608
Erlagd ränta	-151 469	-32 441

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

91 482 69 187

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Ökning av rörelsefordringar	-23 619	-353
Ökning av rörelseskulder	77 311	-94 210

Kassaflöde från den löpande verksamheten

145 174 -25 376

Investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 164 778	0
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-10 500	-10 500
Avyttningsavkastning av finansiella anläggningstillgångar	497 110	0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-1 678 168 -10 500

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	1 961 383	0
Amortering av lån	-353 081	-50 868

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

1 608 302 -50 868

Årets kassaflöde

75 308 -86 744

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början 340 663 427 407

Likvida medel vid årets slut

415 971 340 663

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Standardförbättringar byggnader	25-37,5 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomsättning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	835 270	835 332
Årsavgifter lokaler	38 769	38 772
Hyror p-platser	19 800	19 800
	893 839	893 904

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Underhåll	0	47 161
Reparationer	3 369	30 720
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	30 902	29 642
Försäkringspremier	23 125	15 610
Kabel- och digital-TV	38 089	37 697
Serviceavtal	1 104	9 900
Bevakningskostnader	1 752	928
Snö- och halkbekämpning	0	9 616
Förbrukningsinventarier	4 809	15 847
Vatten	53 643	49 966
Fastighetsel	27 014	19 399
Uppvärmning	160 916	167 305
Sophämtning	34 490	37 391
Yttre skötsel/fastighetsskötse	109 771	88 693
	488 984	559 875

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förvaltningsarvode administration	124 503	103 590
Revisionsarvode	9 375	10 000
Övriga förvaltningskostnader	299	86 632
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	8 663	5 520
Kontorsmateriel	0	2 130
Bankkostnader	8 935	3 602
	151 775	211 474

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Styrelsearvoden	14 400	12 800
Sammanträdesarvoden	5 600	7 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	1 500
Sociala kostnader	6 032	6 755
Summa personalkostnader	26 032	28 255

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 721 468	3 721 468
Inköp	2 088 288	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 809 756	3 721 468
Ingående avskrivningar	-1 578 627	-1 494 934
Årets avskrivningar	-97 729	-83 693
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 676 356	-1 578 627
Utgående redovisat värde	4 133 400	2 142 841

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	89 545	89 545
Inköp	76 490	0
Försäljningar/utrangeringar	-46 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	120 035	89 545
Ingående avskrivningar	-73 445	-68 845
Försäljningar/utrangeringar	33 474	0
Årets avskrivningar	-5 502	-4 600
Utgående ackumulerade avskrivningar	-45 473	-73 445
Utgående redovisat värde	74 562	16 100

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	484 064	0
Inköp	10 500	0
Försäljningar	-484 064	0
Omklassificeringar	0	484 064
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 500	484 064
Ingående nedskrivningar	-914	0
Återförda nedskrivningar	914	0
Årets nedskrivningar	0	-914
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	-914
Utgående redovisat värde	10 500	483 150

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Konv.datum	Belopp	Varav amortering 2024
Sparbanken Skåne	3-månad rörlig	1 396 252	17 568
Sparbanken Skåne	3-månad rörlig	1 746 252	17 568

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder som ska betalas mellan två och fem år	140 544	0
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	2 966 824	0
	3 107 368	0

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	3 513 000	1 975 800
	3 513 000	1 975 800

Styrelsens undertecknande av årsredovisningen har skett den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Fanny Andersson
Ordförande

Dick Nystrand
Ledamot

Gunilla Persson
Ledamot

Sebastian Jönsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Mats Svensson
Godkänd revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

