

Årsredovisning för

Brf Duvan

714400-0176

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	2-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-10
Underskrift	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Duvan, 714400-0176, med säte i Norrtälje får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen sammansättning under året

Ordförande Jan Paymer

Ledamot: Per Blom

Ledamot samt sekreterare: Anna Remahl

Suppleant: Anna Carlsson

Suppleant: Anders Jansson

Styrelsen har haft 9 st styrelsemöten samt 1 konstituerande under 2023.

Valberedning

Joakim Thibblin är föreningens valberedning.

Firmatecknare

Två styrelseledamöter i föreningen.

Redovisningskonsult

Birgitta Björling

Revisorer

Hammarbergs Revisionsbyrå

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Gjensidige

Taxeringsvärde mark

7 800 000 kr

Taxeringsvärde byggnad

21 400 000 kr

Taxeringsvärdet 29 200 000 kr

Avskrivningar och fodringar

Se resultat och balansräkningen

Renoveringar

" Balkong- och fasadprojektet avslutades v 8 2023.

" Nya stuprör har anslutits till dagvattenledningar.

" P-skylden vid mittre utfarten till Grossgårdsgatan har kompletterats med en tillägsskylt, "förbjuden infart". Detta då det vintertid medför en ökad halkrisk att köra ner för denna backe.

" Ny ytterbelysning vid varje port på hus 2 har satts upp.

" Det så kallade slukhålet vid hus 4 är nu åtgärdat och dagvattenbrunnar rensade.

" Vår stora tall har beskurets och belysningen har satts upp längs stammen, samt de övriga träden i

trädgården har setts över och åtgärdats.

- " Altan till läg.33 har återställts samt ett nytt entrétag till denna lägenhet har satts upp.
- " Två vägbommar är införskaffade och kommer sättas upp på framsidan under 2024.
- " Ett nytt trappstädningsföretag har anlitats, Ståhls Städ och Fastighetsservice AB.
- " Utekrukor har försetts med blommor och placerats ut vid varje port.
- " Autogiro har införts

Överlåtelser

Lägenhet nr 13 har överlåtits den 15 mars
Lägenhet nr 2 har överlåtits den 20 mars
Lägenhet nr 26 har överlåtits den 21 juli
Lägenhet nr 16 har överlåtits den 26 september

Brf Duvan har en aktuell underhållsplan
Brf Duvan är en äkta bostadsrättsförening
Äganderätt: Brf Duvan ägare tomtmarken
I årsavgiften ingår värme och vatten.
Lågtgående förlust hanteras med avgiftshöjning.

Totalytan som ligger till grund för nyckeltalen är 2 600 kvm.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Årsavgift/ kvm upplåten bostadsrätt	459			
Årsavgiftens andel i % av tot rörelseintäkter	99%			
Skuldsättning /kvm upplåten m bostadsrätt	4 541			
Skuldsättning / kvm totala ytan	4 541			
Räntekänslighet	8			
Årets sparande/totala ytan	-42			
Energikostnad / kvm	212			
Nettoomsättning	1 397 693	1 230 517	1 106 608	1 095 453
Resultat efter finansiella poster	-1 845 169	-3 079 549	-61 145	-247 095
Soliditet, %	-67	-37	18	19

Eget kapital

	Medlems- insatser	Reserv- fond	Yttre/Inre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	900 955	41 614		-883 159	-3 079 549
Omföring av föreg års resultat				-3 079 549	3 079 549
Årets resultat					-1 845 169
Vid årets slut	900 955	41 614		-3 962 708	-1 845 169

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-3 962 708
årets resultat	-1 845 169
Totalt	-5 807 877
disponeras för	
avsättning yttre reparationsfond	15 080
balanseras i ny räkning	-5 822 957
Summa	-5 807 877

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	2	1 397 693	1 230 517
Summa rörelseintäkter		1 397 693	1 230 517
Övriga rörelseintäkter		11 638	-
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 777 521	-3 220 891
Övriga externa kostnader	4	-169 273	-247 860
Personalkostnader		-40 102	-39 237
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-815 212	-658 707
Summa rörelsekostnader		-2 802 108	-4 166 695
Rörelseresultat		-1 392 777	-2 936 178
Finansiella poster			
Ränteintäkter		23	2
Räntekostnader		-452 415	-143 373
Summa finansiella poster		-452 392	-143 371
Resultat efter finansiella poster		-1 845 169	-3 079 549
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-1 845 169	-3 079 549
Skatter			
Årets resultat		-1 845 169	-3 079 549

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	7 124 801	6 374 950
Summa materiella anläggningstillgångar		7 124 801	6 374 950
Summa anläggningstillgångar		7 124 801	6 374 950
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		41 360	13 287
Övriga fordringar		28	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		62 810	55 063
Summa kortfristiga fordringar		104 198	68 355
Kassa och bank			
Kassa och bank		43 288	1 651 343
Summa kassa och bank		43 288	1 651 343
Summa omsättningstillgångar		147 486	1 719 698
SUMMA TILLGÅNGAR		7 272 287	8 094 648

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		900 955	900 955
Reservfond		41 614	41 614
Summa bundet eget kapital		942 569	942 569
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 962 708	-883 159
Årets resultat		-1 845 169	-3 079 549
Summa fritt eget kapital		-5 807 877	-3 962 708
Summa eget kapital		-4 865 308	-3 020 139
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	9 462 550	9 164 875
Summa långfristiga skulder		9 462 550	9 164 875
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		2 344 450	107 700
Leverantörsskulder		119 358	1 627 644
Skatteskulder		6 083	3 773
Övriga skulder		15 704	15 133
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		189 450	195 662
Summa kortfristiga skulder		2 675 045	1 949 912
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 272 287	8 094 648

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 845 169	-3 079 549
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	815 212	658 707
	<u>-1 029 957</u>	<u>-2 420 842</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 029 957	-2 420 842
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-35 842	-4 229
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelseskulder	-1 511 617	1 558 387
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 577 416	-866 684
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 565 063	-5 710 211
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 565 063	-5 710 211
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	2 640 000	7 665 260
Amortering av låneskulder	-105 576	-62 148
lanspråktagandet av yttre fond		-355 684
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 534 424	7 247 428
Årets kassaflöde	-1 608 055	670 533
Likvida medel vid årets början	1 651 343	980 810
Likvida medel vid årets slut	43 288	1 651 343

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader, värdehöjande reparationer, ombyggnad	10-40

Not 2 Uppdelning nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Månadsavgift	1 099 663	1 029 588
P-plats/garage	94 150	95 889
Balkongtillägg	199 680	99 840
Överlåtelseavg/pantsättning	4 200	5 200
	1 397 693	1 230 517

Not 3 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Elavgifter	47 735	60 778
Fjärrvärme	296 582	302 688
Renhållning	47 797	47 930
Vatten	207 211	177 532
Kabelvision	10 748	10 748
Reparation och underhåll	809 486	2 306 749
Fastighetsskötsel	209 457	186 542
Fastighetsförsäkring	86 468	77 797
Fastighetsskatt	52 437	50 127
Arbörst	9 600	
	1 777 521	3 220 891

Not 4 Övriga rörelsekostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Administrativa kostnader	86 791	239 287
Övrigt	82 482	8 573
Summa	169 273	247 860

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	8 672 886	2 962 675
-Nyanskaffningar	1 565 063	5 710 211
	10 237 949	8 672 886
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 297 936	-1 639 229
-Årets avskrivning enligt plan	-815 212	-658 707
	-3 113 148	-2 297 936
Redovisat värde vid årets slut	7 124 801	6 374 950
Taxeringsvärde byggnader:	21 400 000	21 400 000
Taxeringsvärde mark:	7 800 000	7 800 000
Vid årets slut	29 200 000	29 200 000

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	8 949 250	4 491 500
	8 949 250	4 491 500

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	11 900 000	11 900 000
	11 900 000	11 900 000

Underskrifter

Norrtälje

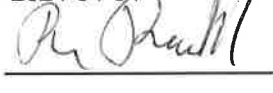
2024-04-04


Jan Paymer
Styrelseordförande

2024-04-04


Per Blom
Ledamot

2024-04-04


Anna Remahl
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2024-04-05



Karin Hammarberg
Auktoriserad revisor

Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma