

## Årsredovisning

**Avser**

**Brf. Duvskär (769619-0508)**

**Räkenskapsåret 1 januari 2023 till 31 december 2023**

### **Innehållsförteckning**

<b>Förvaltning/verksamhet</b>	<b>sid 2</b>
<b>Ekonomi</b>	<b>sid 3</b>
<b>Balansrapport</b>	<b>sid 4</b>
<b>Resultatrapport</b>	<b>sid 5</b>
<b>Noter gällande balans- och resultatrapport</b>	<b>sid 6</b>
<b>Kassaflöde</b>	<b>sid 7</b>
<b>Revisionsberättelse</b>	<b>sid 8</b>

# **Förvaltnings- och verksamhetsberättelse för BrF. Duvskär**

Styrelsen för bostadsföreningen Duvskär avger härmed berättelse för föreningens förvaltning och verksamhet gällande 1 januari 2023 till 31 december 2023.

## **Styrelse under verksamhetsåret**

Bertil Zachrisson	Ordförande
Jan Heiderup	Kassör
Arek Rutensparr	Sekreterare
Lennart Nilsson.	Suppleant
Ronja Lindell	Suppleant

## **Revisorer under verksamhetsåret**

Håkan Lans  
Malin Persson

## **Föreningsfrågor**

Bostadsföreningen är befriad från fastighetsskatt till och med år 2027.

Fastighetsförsäkring till fullvärde finns tecknad hos Länsförsäkringar. I avtalet ingår Styrelseförsäkring samt Bostadsrättstillägg för samtliga bostadsrättslägenheter.

Under året har en lägenhet sålts. Styrelsen har haft sex styrelsemöten samt en årsstämma som alla protokollförts.

## **Händelser av större vikt som hänt under 2023**

1. Investerat i 4 st laddstolpar för elbilar
2. Tecknat avtal med Öresundskraft om anslutning av fjärrvärme till vår fastighet.
3. Investerat i värmeväxlare och rördragning för anslutning av fjärrvärme i fastigheten
4. Teknikrum (vindsvåning) har rensats från teknik och utrustning som ej kommer att användas i vår drift.
5. Ökade räntekostnader i samband med omförhandling av lån på fastigheten har gett ökade lägenhetsavgifter.

## Ekonomi

Bostadsrättsföreningen äger fastighetens mark.

Bostadsrättsföreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Investeringarna i laddplatser för elbilar och fjärrvärme har betalats utan att några nya lån har tecknats.

## Nyckeltal för 2023

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nettoomsättning (tKr)	938	651	642
Resultat efter finansiella poster (tKr)	- 266	- 214	- 136
Soliditet %	63	63	63
Årsavgift snitt/kvm (Kr)	611	410	437
Lån per kvadratmeter (Kr)	11 117	11 117	11 117
Nettoränta per kvadratmeter (Kr)	391	127	127
Energikostnad per kvm (Kr)	69		
Årsavgiftens andel av totala rörelseintäkten %	78		
Vid 1% ränteökning, ökar årsavgiften med (Kr/kvm)	111		

## Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

	<u>Belopp i SEK</u>
Balanserat resultat	1 621 489:14
Årets resultat	265 940:66
<i>Disponeras för</i>	
Balanseras i ny räkning	1 887 429:80

## Fastighetens lån

<u>Lånebelopp</u>	<u>Ränta</u>	<u>Omsättningstidpunkt</u>
5.000.000 kr	4,89%	28 april 2024
2.700.000 kr	4,89%	28 april 2024
5.585.000 kr	4,89%	28 april 2024

# Balansrapport

Bostadsrättsföreningen Duvskär

## Balansrapport

Räkenskapsår: 23-01-01 - 23-12-31

Senaste ver.nr: 292

Resultatenhet: Hela föreningen

Period: 23-01-01 - 23-12-31

	Ing balans	Period	Utg balans	Not
<b>TILLGÅNGAR</b>				
Anläggningstillgångar				
Materiella anläggningstillgångar				
1110 Byggnader	35478306,00	512287,00	35990593,00	
1119 Ack nedskrivn byggnader	-2618643,00	-282627,00	-2901270,00	1
1130 Mark	1270694,00	0,00	1270694,00	
S:a Materiella anläggningstillgångar	34130357,00	229660,00	34360017,00	
S:a Anläggningstillgångar	34130357,00	229660,00	34360017,00	
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
1510 Kundfordringar	-47704,00	-18041,00	-65745,00	2
1680 Övriga kortfristiga fordringar	0,00	972,00	972,00	
S:a Kortfristiga fordringar	-47704,00	-17069,00	-64773,00	
Kassa och bank				
1930 Bankgirokonto SEB 880-7562	310648,64	-215965,51	94683,13	
1940 Bankkonto SEB	0,32	0,00	0,32	
1950 Underhållskonto SEB	300000,00	-295520,15	4479,85	
S:a Kassa och bank	610648,96	-511485,66	99163,30	
S:a Omsättningstillgångar	562944,96	-528554,66	34390,30	
S:A TILLGÅNGAR	34693301,96	-298894,66	34394407,30	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>				
Eget kapital				
Bundet eget kapital				
2083 Inbetalda insatser	-23000000,00	0,00	-23000000,00	
S:a bundet eget kapital	-23000000,00	0,00	-23000000,00	
Fritt eget kapital				
2091 Balanserat resultat	1407088,77	214400,26	1621489,03	
2099 Årets resultat	214400,26	51540,40	265940,66	3
S:a fritt eget kapital	1621489,03	265940,66	1887429,69	
S:a eget kapital	-21378510,97	265940,66	-21112570,31	
Långfristiga skulder				
2351 Banklån	-13285000,00	0,00	-13285000,00	
S:a Långfristiga skulder	-13285000,00	0,00	-13285000,00	
Kortfristiga skulder				
2440 Leverantörsskulder	18339,00	967,00	19306,00	4
2990 Övr upplupna kostn, förutbet intäkter	-48129,99	31987,00	-16142,99	5
S:a Kortfristiga skulder	-29790,99	32954,00	3163,01	
S:A EGET KAPITAL OCH SKULDER	-34693301,96	298894,66	-34394407,30	
BERÄKNAT RESULTAT***	0,00	0,00	0,00	

# Resultatrapport

Bostadsrättsföreningen Duvskär

## Resultatrapport

Räkenskapsår: 23-01-01 - 23-12-31

Senaste vernr: 292

Resultatenhet: Hela föreningen

Period: 23-01-01 - 23-12-31

	Perioden	Ackumulerat	Not
<b>Rörelsens intäkter mm</b>			
<b>Nettoomsättning</b>			
3015 Parkeringsplatser	14600,00	14600,00	
3021 Årsavgifter	730621,00	730621,00	
3130 Värme-vatten debiterade kostnader	165133,00	165133,00	6
3135 Sald solenergi	9542,00	9542,00	7
3140 Sald bil laddnings el	18587,26	18587,26	8
S:a Nettoomsättning	938483,26	938483,26	
S:a Rörelseintäkter mm	938483,26	938483,26	
<b>Rörelsens kostnader</b>			
<b>Råvaror och förnödenheter mm</b>			
4110 Miljöhusavgifter	-23465,00	-23465,00	
4120 Städning	-24980,00	-24980,00	
4200 TV och Bredbands kostnader	-55684,00	-55684,00	9
4343 Rep. Hiss	-8513,00	-8513,00	
4346 Underhåll Hiss	-5766,00	-5766,00	
4611 Elkostnad	-55215,00	-55215,00	
4621 Värmekostnad Gas	-55364,00	-55364,00	
4625 Gemensamhetsavgifter	-70744,00	-70744,00	
4630 Vatten o Avlopp	-44504,00	-44504,00	
S:a Råvaror och förnödenheter mm	-344235,00	-344235,00	
<b>Bruttovinst</b>	594248,26	594248,26	
<b>Övriga externa kostnader</b>			
5193 Fastighetskötsel och förvaltning	-67086,30	-67086,30	
5420 Programvaror	-1449,97	-1449,97	10
5460 Förbrukningsmaterial	-5033,00	-5033,00	
6110 Kontorsmaterial	-1582,00	-1582,00	
6210 Telekommunikation	-4581,61	-4581,61	
6400 Fastighetsförsäkring	-15845,00	-15845,00	11
6450 Möteskostnader	-7100,20	-7100,20	
6481 Bankkostnader	-2415,30	-2415,30	
6482 Förvaltningskostnader	-839,00	-839,00	
6550 Konsultarvoden	-8761,00	-8761,00	12
S:a Övriga externa kostnader	-114693,38	-114693,38	
S:a Rörelsens kostnader inkl råvaror mm	-458928,38	-458928,38	
<b>Rörelseresultat före avskrivningar</b>	479554,88	479554,88	
<b>Avskrivningar</b>			
7820 Avskrivningar på byggnader	-282627,00	-282627,00	13
S:a Avskrivningar	-282627,00	-282627,00	
<b>Rörelseresultat efter avskrivningar</b>	196927,88	196927,88	

<b>Rörelseresultat före finansiella intäkter och kostnader</b>	<b>196927,88</b>	<b>196927,88</b>	
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
<b>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>			
8310  Ränteintäkter	4855,46	4855,46	
S:a Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4855,46	4855,46	
<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>			
8400  Räntekostnader	-467724,00	-467724,00	14
S:a Räntekostnader och liknande resultatposter	-467724,00	-467724,00	
S:a Resultat från finansiella investeringar	-462868,54	-462868,54	
<b>Resultat efter finansiella intäkter och kostnader</b>	<b>-265940,66</b>	<b>-265940,66</b>	
<b>Resultat före bokslutsdispositioner och skatt</b>	<b>-265940,66</b>	<b>-265940,66</b>	
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-265940,66</b>	<b>-265940,66</b>	
<b>Beräknat resultat</b>	<b>-265940,66</b>	<b>-265940,66</b>	
8999  Redovisat resultat	265940,66	265940,66	

## Beskrivning av Noter i Balans- och Resultatrapport

Not	Beskrivning
1	Fastigheten avskrivs med 282.627 kr för 2023
2	Årsavgift för januari månad 2024 betald 2023
3	Årets resultat 2023 blev ett underskott på 265.940,66 kr
4	Fstighetsförsäkring för 2024 som betalas december 2023
5	Avgifter för El och fjärrvärme under december 2023 som betalas i februari 2024
6	Inbetalda avgifter för värme och vattenkostnader under 2023 som kommer att regleras under april månad 2024
7	Ersättning för den elproduktion som producerats av våra solpaneler som vi inte förbrukat internt i fastigheten.
8	Avgifter för förbrukat el till bilarna som utnyttjar våra laddplatser. Elförbrukningen debiteras till självkostnadspris.
9	Avgifterna för vårt kollektiva TV och bredbands abonnemang under 2023
10	Kostnader för bland annat säkerhetsprogram till dator och mobiltelefon
11	Fullvärdesförsäkring för fastighet och solpaneler på tak. Bostadsrättsförsäkring ingår för de boende
12	Kostnad för Energibesiktning av fastigheten
13	Fastigheten avskrivs på 120 år
14	Räntan har varierat från 1.13% till 4.89% under året

## Kassaflödesanalys

### Kassaflöde 2023

<b>Bankmedel per den 1 januari 2023</b>	610 648:96 kr
Förskottsbetalda årsavgifter	- 47 704:00 kr
Fastighetsförsäkring 2023 betald 2022	+18 339:00 kr
Öresundskraft nov och dec 2022 (Bet. 2023)	- 48 130:00 kr
Summa	533 153:96 kr

<b>Bankmedel per den 31 december 2023</b>	99 163:30 kr
Förskottsbetalda årsavgifter	- 65 745:00 kr
Fastighetsförsäkring 2024 betald 2023	+ 18 339:00 kr
Öresundskraft dec 2023 (bet. 2024)	- 16 142:99 kr
Summa	35 614:31 kr

**Förändring under 2023** - 497 539:65 kr

### Investeringar gjorda under 2023

Installation av 4 laddstolpar för elbilar	62 500:00 kr
Installation av fjärrvärme	449 787:00 kr
Summa	512 287:00 kr

Rydebäck 20 februari 2024

  
Bertil Zachrisson

  
Jan Heiderup

  
Arek Rutensparr

**Revisionsberättelse**  
**För**  
**Bostadsrättsföreningen Duvskär (769619-0508)**


Undertecknade revisorer, som utsetts av medlemmar i Bostadsrättsföreningen Duvskär har i den omfattning god revisionssed bjuder, granskat verksamheten. Vi har tagit del av verksamhetsberättelse, räkenskaper samt protokoll och övriga handlingar som ger upplysningar om styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 1 jan 2023 - 31 dec 2023.

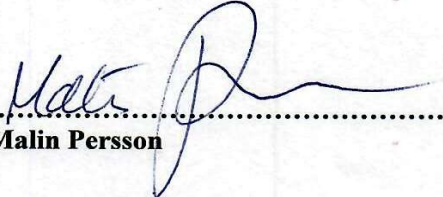
Med stöd av ovanstående tillstyrker vi:

att resultaträkningen och balansräkningen fastställs samt

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar

Rydebäck den 19/2 - 2024

  
.....  
Håkan Lans

  
.....  
Malin Persson