

# Årsredovisning

---

## *Bostadsrättsföreningen Smedjan 5*

769621-7590

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Smedjan 5 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 10
- Underskrifter	11

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Gotland.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket  
Föreningen registrerades 2010-07-12.

Äkta förening och privatbostadsföretag

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening och ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1995:1554).

Fastigheten och marken

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Smedjan 5 på adressen Hospitalsgatan 1 i Visby. Föreningen har fyra lägenheter om totalt 369,4 kvm. Byggår 1929. Marken innehas med äganderätt. Föreningens fastighet har inte del i en samfällighet.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Gotland.

Styrelsens sammansättning

Emelie Looft-Trägårdh, Jonny Stendahl, Kristina Arnkvist och Filip Wallgren har under året varit ordinarie styrelseledamöter. Anneli Pettersson, Axel Looft-Trägårdh och Nadja Mayr har varit suppleanter.

Firmateckning:

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två i förening av ledamöterna.

Revisor:

Malin Öhr på firman Eklund Ekonomi AB

Sammanträden och styrelsemöten

Under året har vi haft 3 styrelsemöten; 2023-02-05, 2023-09-05 samt 2023-11-07.

Utförda underhåll

Det har inte skett något större underhåll av fastigheten under 2023.

Som projekt för 2023 har föreningen fortsatt haft "Taket" där bygglov beviljats och det i början av 2024 har accepterats offert för utförande av arbetet. För att finansiera arbetet har föreningen fått lånelöfte om 200 000 kr.

Avtal med leverantörer

Bokföringsprogram: Visma SPCS AB

Fullvärdesförsäkring: Länsförsäkringar Gotland

Vatten, avlopp och sophämtning: Region Gotland

Elförsörjning: Gotlands Elförsäljning AB

## Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har själv skött den ekonomiska förvaltningen och bokföringen utförs av Eklund Ekonomi AB. Föreningen har inte haft anställda. En stadgeändring för att förtydliga reglering kring andrahandsuthyrning samt ta bort punkten om att ha en valberedning inför årsmöte har genomförts och röstats igenom först på årsmötet för 2022; 2023-04-06 och sedan på ett konstituerande årsmöte 2023-05-07.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Styrelsen tog beslut om att höja avgifterna för samtliga lägenheter med 35% på styrelsemötet den 2023-09-05. Bakgrunden till detta var att en avgiftshöjning ej hade skett på många år. Höjningen skedde from oktober månad.

**Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början och slut var 7.

## FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	<b>2301-2312</b>	<b>2201-2212</b>	<b>2101-2112</b>	<b>2001-2012</b>
Nettoomsättning	234	210	210	210
Resultat efter finansiella poster	-88	-62	-58	7
Soliditet %	78	78	77	77
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	99	100	100	100
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	632	568	568	568
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	2 657	2 765	2 872	2 980
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	2 657	2 765	2 872	2 980
Sparande (kr) per kvadratmeter	93	82	236	306
Räntekänslighet %	4	5	5	5
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	386	234	183	161

## UPPLYSNING VID FÖRLUST

Framtida ekonomiska åtaganden finansieras med årsavgift och lån. Under slutet av 2023 höjdes årsavgiften.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	3 750 000	-89 081	-61 598	<b>3 599 321</b>
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning		-61 598	61 598	<b>0</b>
Årets resultat			-87 848	<b>-87 848</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>3 750 000</b>	<b>-150 679</b>	<b>-87 848</b>	<b>3 511 473</b>

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-150 679
Årets resultat	-87 848
<i>Summa</i>	<i>-238 527</i>

*Förslag till disposition:*

Balanseras i ny räkning	-238 527
<i>Summa</i>	<i>-238 527</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning med noter.

## RESULTATRÄKNING

1

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	233 515	209 964
Övriga rörelseintäkter		1 575	–
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>235 090</b>	<b>209 964</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-221 127	-169 332
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-89 753	-89 753
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-310 880</b>	<b>-259 085</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-75 790</b>	<b>-49 121</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4	–
Räntekostnader och liknande resultatposter		-12 062	-12 477
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-12 058</b>	<b>-12 477</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-87 848</b>	<b>-61 598</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-87 848</b>	<b>-61 598</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-87 848</b>	<b>-61 598</b>

## BALANSRÄKNING

1

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	4 275 946	4 348 698
Maskiner och andra tekniska anläggningar	4	82 268	99 269
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		4 358 214	4 447 967
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 358 214</b>	<b>4 447 967</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		10 940	10 952
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		10 940	10 952
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		151 622	173 522
<i>Summa kassa och bank</i>		151 622	173 522
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>162 562</b>	<b>184 474</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 520 776</b>	<b>4 632 441</b>

	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	3 750 000	3 750 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>3 750 000</i>	<i>3 750 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-150 679	-89 081
Årets resultat	-87 848	-61 598
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-238 527</i>	<i>-150 679</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>3 511 473</b>	<b>3 599 321</b>
<b>Långfristiga skulder</b> <span style="float: right;"><b>5</b></span>		
Övriga skulder till kreditinstitut	981 648	1 021 328
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>981 648</b>	<b>1 021 328</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	11 578	-
Skatteskulder	12 432	11 792
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 645	-
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>27 655</b>	<b>11 792</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>4 520 776</b>	<b>4 632 441</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

1

2023-01-01  
2023-12-31

### Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-75 790
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	
- Avskrivningar	89 753
Erhållen ränta	4
Erlagd ränta	-12 062
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>1 905</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	12
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	15 863

**Kassaflöde från den löpande verksamheten 17 780**

### Finansieringsverksamheten

Utbetalning, amortering av lån	-39 680
--------------------------------	---------

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten -39 680**

**Årets kassaflöde -21 900**

**Likvida medel vid årets början 173 522**

**Likvida medel vid årets slut 151 622**



## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Redovisning av intäkter och utgifter

Från och med 2018-01-01 tillämpar vi förenklingsregler avseende periodisering, dvs intäkter och utgifter som är årligen återkommande eller understiger 5000 kr periodiseras ej.

#### Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

Mark skrivs ej av.

	Procent
Byggnader och mark	2
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

*Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital*

Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.

*Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter = Årsavgifterna / totala rörelseintäkter*

*Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt = Årsavgifter inklusive driftskostnader som debiteras medlemmarna efter förbrukning / yta upplåten med bostadsrätt*

*Skuldsättning per kvadratmeter = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt*

*Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt*

*Sparande per kvadratmeter = justerat resultat / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt*

Kommentar: Justerat resultat beräknas enligt följande:

Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll

*Räntekänslighet = Räntebärande skulder / årsavgifter*

*Energikostnad per kvadratmeter = Kostnad för uppvärmning, el och vatten / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt*

Not 2	Nettoomsättningens innehåll	2023	2022
	Årsavgifter	233 515	209 964
	<b>Summa</b>	<b>233 515</b>	<b>209 964</b>

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten och avlopp samt sophämtning.

Not 3	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	5 145 618	5 145 618
	Utgående anskaffningsvärden	5 145 618	5 145 618
	Ingående avskrivningar	-796 920	-724 168
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-72 752	-72 752
	Utgående avskrivningar	-869 672	-796 920
	<b>Redovisat värde</b>	<b>4 275 946</b>	<b>4 348 698</b>

Not 4	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	185 859	185 859
	Utgående anskaffningsvärden	185 859	185 859
	Ingående avskrivningar	-86 590	-69 589
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-17 001	-17 001
	Utgående avskrivningar	-103 591	-86 590
	<b>Redovisat värde</b>	<b>82 268</b>	<b>99 269</b>

Not 5	Långfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	783 248	822 928

Not 6	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	2 028 000	2 028 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>2 028 000</b>	<b>2 028 000</b>

*UNDERSKRIFTER*

Visby

Emelie Looft-Trägårdh  
2024-

Kristina Arnkvist  
2024-

Jonny Stendahl  
2024-

Filip Wallgren  
2024-

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-

Malin Öhr  
Revisor