

Årsredovisning för

Bostadsrättsförening Dacke i Växjö

729500-1650

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

#Bild3b#,250

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-12
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening Dacke i Växjö, 729500-1650, med säte i Kronobergs län, Växjö kommun, får härmed avge årsredovisning för 2022.

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1970 på fastigheten Dacke 2 i Växjö som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Nygatan 1 A-D.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 28 september 2022.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 1 juni 2022.
Antal röstberättigade medlemmar vid stämman var 11 st.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning
Elof Danielsson
Anders Bengtsson
Bitten Löfgren
Marcus fransson
Pia Fridén

Föreningens firma har under året tecknats av Elof Danielsson, Anders Bengtsson och Pia Fridén, två i förening.

Revisor

Revisor har varit Tilde Tomeby vald av föreningen.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Britt Adolfsson (ordförande) och Tilde Tomeby.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under årets skotts av Talenom Växjö AB och fastighetsskötseln av Tillströms Fastighetsservice AB.

Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelser

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 35 st.

Av föreningens 25 bostadsrätter har under året 3 lägenheter överlåtits. Föregående år var det 1 st.

Fastigheten

	<i>Antal</i>	<i>yta kvm</i>
1 rum	5	
2 rum	10	
3 rum	10	
Lägenheter bostadsrätt	25	1 588
Lokaler hyresrätt	5	119,5
Garage	24	

Fastighetsavgiften på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 519 kr per lägenhet för 2022.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Försäkringar

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkring Kronoberg. Föreningen har ett kollektivt bostadstillägg.

Större underhåll, investeringar, OVK m m

År	Åtgärd
1990	Radonmätning genomförd
2003	Ny garageport
2005	Takomläggning. Byte av värmeväxlare.
2007	Byte av stammar samt badrumsrenovering.
2010	Byte från 2-glas till 3-glasfönster inkl. tilluftsventiler.
2014	Byte till LED-belysning i trapphusen.
2016	Ommålning garage och i källare.
2017	Ommålning trapphus.
2017	Byte av entrédörrar.
2019	Byte av samtliga lägenhetsdörrar samt lås.
2020	Energideklaration.
2021	Installation av luftvärmepump EcoHeater.

Miljöfrämjande åtgärder

Föreningen har sortering av matavfall samt källsortering i källaren. LED-armaturer med rörelsevakt.

Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten

	2022	2021	2020	2019	2018
Fjärrvärmeförbrukning i Mwh	59,5	163,8	160	170,7	195,7
Värmekostnad kr/kvm	49	78	73	78	84
Lokal- och bostadsytan är 1.707,5 kvm					
El i Mwh	48,4	29,2	21,2	18,8	19,5
Vatten i kbm	862	917	1 098	1 096	1 247
Kubikmeter per bostadsrätt	34	37	44	44	50

Årsavgifter och hyror

Styrelsen har beslutat att öka avgiften för parkering inför 2023.

Förväntad framtida utveckling

Föreningens målsättning är att fortsättningsvis kunna behålla den höga bostadsstandard som idag kan erbjudas medlemmarna utan att nämnvärt förändra avgiftsnivåerna.

Budget för år 2023

Budgeten visar ett positivt resultat efter disposition av underhållsfond med ca 99 tkr. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 40 tkr.

Ekonomi

Årets resultat uppgick till 149 tkr före förändring av underhållsfond och 109 tkr efter förändring av underhållsfond.

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	953	949	950	960
Resultat efter finansiella poster (tkr)	149	83	167	181
Soliditet (%)	69	65	71	68
Likviditet	12	17	22	16
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	516	516	516	516
Total låneskuld (tkr)	1 745	2 004	1 514	1 699
Låneskuld (kr/kvm*)	1 022	1 262	953	1 070

*=Bostadsrättsyta

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	320 800	1 481 109	2 369 496	82 783
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			82 783	-82 783
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		40 000	-40 000	
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll				149 477
Belopp vid årets utgång	320 800	1 521 109	2 412 279	149 477

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat före reservering/lanspråkstagande av underhållsfond	2 452 279
Årets resultat	149 477
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-40 000
lanspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	-
Summa till stämmans förfogande	2 561 756

Styrelsen föreslår följande disposition	
balanseras i ny räkning	2 561 756

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Nettoomsättning	2	952 881	949 276
Övriga rörelseintäkter		3 600	-
		<u>956 481</u>	<u>949 276</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-509 927	-491 218
Underhåll enligt plan	4	-	-44 206
Övriga externa kostnader	5	-43 319	-81 063
Personalkostnader och arvoden	6	-68 827	-84 252
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-159 318	-153 835
Rörelseresultat		<u>175 090</u>	<u>94 702</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-25 614	-11 919
Resultat efter finansiella poster		<u>149 477</u>	<u>82 783</u>
Resultat före skatt		<u>149 477</u>	<u>82 783</u>
Årets resultat		<u>149 477</u>	<u>82 783</u>

Tilläggsupplysning

Årets resultat	149 477	82 783
Reservering till fond för yttre underhåll	-40 000	-40 000
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll	-	44 206
Överföring till balanserat resultat	109 477	86 989

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	6 110 903	6 160 535
		6 110 903	6 160 535
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	-	500
		-	500
Summa anläggningstillgångar		6 110 903	6 161 035
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		2 286	207
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	28 487	27 704
		30 773	27 911
Kassa och bank	11	201 858	373 674
Summa omsättningstillgångar		232 631	401 585
SUMMA TILLGÅNGAR		6 343 534	6 562 620

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		320 800	320 800
Fond för yttre underhåll		1 521 109	1 481 109
		<u>1 841 909</u>	<u>1 801 909</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		2 412 279	2 369 496
Årets resultat		149 477	82 783
		<u>2 561 756</u>	<u>2 452 279</u>
Summa eget kapital		<u>4 403 665</u>	<u>4 254 188</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	-	-
		<u>-</u>	<u>-</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	1 744 942	2 003 546
Förskott från kunder		7 550	7 550
Leverantörsskulder		40 644	168 345
Skatteskulder	13	4 404	3 422
Övriga kortfristiga skulder	14	29 714	40 806
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	112 615	84 763
		<u>1 939 869</u>	<u>2 308 432</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>6 343 534</u>	<u>6 562 620</u>

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Materiella anläggningstillgångar	%
Inventarier	20
Markanläggningar	5-10

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna, byggnaderna, har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Nyttjandeperioden på dessa komponenter har bedömts variera mellan 10-120 år.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

	Längd år
Stomme, grund	120
Stam, värme	50
El	40
Fasad	50
Fönster	50
Yttertak	40
Ventilation	25
Inre UH	120
Styr o övervak	15-20
Rest	30-50

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Ärsavgifter bostäder	819 684	819 684
Hysesintäkt lokaler	57 599	50 544
Hysesintäkt garage och bilplatser	61 318	60 858
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	-	1 666
Övriga intäkter	14 280	16 524
	952 881	949 276

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Reparationer	-3 815	-4 072
El	-121 872	-59 870
Uppvärmning	-83 316	-132 789
Vatten	-45 167	-47 341
Renhållning	-34 855	-38 911
TV, bredband iptelefoni	-40 875	-40 866
Fastighetsskötsel och lokalvård	-117 261	-114 612
Försäkringar	-17 486	-13 886
Fastighetsskatt	-40 325	-38 335
Övriga driftskostnader	-4 955	-536
Summa	-509 927	-491 218

Not 4 Underhåll enligt plan

	2021	2020
Underhåll tvättstuga	-	-44 206
Summa	-	-44 206

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Externt revisionsarvode	-3 000	-10 250
Förvaltningskostnader	-33 023	-55 797
Kostnader överlåtelse och panter	-	-1 666
Bankkostnader	-2 366	-
Stämma och styrelse	-	-133
Medlemsavgift HSB/Bostadsrätterna	-4 930	-13 217
Summa	-43 319	-81 063

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
Arvode till styrelsen	-33 300	-31 000
Löner för anställda	-19 125	-32 500
Revisionsarvode	-	-800
Sociala kostnader	-15 924	-19 952
Övrigt	-478	-
	-68 827	-84 252

Not 7 Avskrivningar

	2022	2021
Byggnader	-155 818	-150 335
Markanläggningar	-3 500	-3 500
Summa avskrivningar	-159 318	-153 835

Not 8 Byggnader och mark

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden.

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	8 800 475	7 984 532
-Årets investering byggnader	109 679	780 943
Ingående anskaffningsvärde mark	265 000	265 000
Årets investering markanläggning	-	35 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 175 154	9 065 475
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Ingående avskrivningar byggnader	-2 904 940	-2 751 105
Årets avskrivn byggnader	-155 811	-150 335
-	-3 500	-3 500
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 064 251	-2 904 940
Utgående bokfört värde	6 110 903	6 160 535
Bokförda värden byggnader	5 817 903	5 864 035
Bokförda värden mark	265 000	265 000
Bokförda värden markanläggningar	28 000	31 500

Fastighetsbeteckning: Korpen 8

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föregående år
Bostäder hyreshus	1 970	15 600 000	7 800 000	23 400 000	18 200 000
Lokaler	1 970	235 000		235 000	186 000
		15 835 000	7 800 000	23 635 000	18 386 000

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Medlemsandel HSB Sydost	500	500
-Avgående tillgångar	-500	-
Redovisat värde vid årets slut	-	500

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetald försäkring	18 266	17 486
Förutbetald kabel-TV	10 221	10 218
	28 487	27 704

Not 11 Bank

	2022-12-31	2021-12-31
Handelsbanken	201 858	45 706
	201 858	45 706

Not 12 Skuld till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB		4,34%	2023-11-28	677 500	140 000
Stadshypotek AB		3,88%	2023-09-30	1 067 442	118 604
				1 744 942	258 604

Långfristiga skulder inklusive kortfristig del 1 744 942

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,36%

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 451 922
Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade

Föreningens lån löper ut under 2023. Dessa lån bedöms trots detta vara av långsiktig karaktär även fast de redovisas som kortfristig skuld per 2022-12-31.

Not 13 Aktuell skatteskuld

	2022-12-31	2021-12-31
Årets beräknade skatteskuld	4 404	3 421
Slutskatteskuld föregående år	-	1
	4 404	3 422

Not 14 Kortfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Mervärdeskatt	2 332	1 800
Personalens källskatt	11 458	19 049
Arbetsgivaravgifter	15 924	19 950
Övriga kortfristiga skulder	-	7
	29 714	40 806

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner och arvoden	-	800
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	38 011	26 085
Upplupna räntekostnader	13 008	2 173
Upplupen revision	2 000	10 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	59 596	45 705
	<u>112 615</u>	<u>84 763</u>

Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	3 280 000	3 280 000
Summa ställda säkerheter	<u>3 280 000</u>	<u>3 280 000</u>

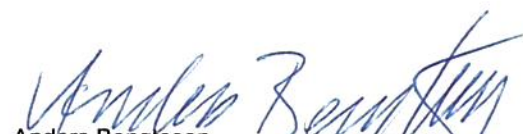
Underskrifter

Växjö 2023- 05 - 03


Elof Danielsson
Styrelseordförande


Marcus Fransson
Styrelseledamot


Bitten Löfgren
Styrelseledamot


Anders Bengtsson
Styrelseledamot


Pia Fridén
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt dag som framgår av våra underskrifter.


Tilde Tomeby
Revisor vald av föreningsstämman