



Årsredovisning för

BRF KALVATÄPPAN

769630-7771

Styrelsen för bostadsrättsföreningen KALVATÄPPAN får härmed ange
årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 -- 2023-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	7-8
Tilläggsupplysningar	9

Organisations nummer 769630-7771

Verksamhetsåret 2023-01-01 -- 2023-12-31

Datum 2023-12-31

Förvaltningsberättelse

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen KALVATÄPPAN är en äkta bostadssrättsförening, nuvarande ekonomiska plan och stadgar registrerades 2019-06-13 hos Bolagsverket. Föreningen äger fastigheten Kristianstad Åhus 558:96 med adress Sjögatan 44A-E, 46A-D, 48A-F, 50A-D, 296 31 Åhus. Fastigheten innehåller 19 småhuslägenheter. Byggnaderna uppfördes 2006. Tomtarealen uppgår till 6177 kvm och bostadsrättsytan är 2009 kvm. Taxeringsvärdet är 26 159 000 kr, varav byggnad 18 269 000 kr och mark 7 890 000 kr. Kalvtäppan har en uppdaterad underhållsplan. De gemensamma utrymme är garage, parkering, driftsutrymme och mijlöhus.

Styrelse	
Ordinarie	
Daniel Andersson	Ordförande
Olle Friberg	Ledamot
Tomas Hjärne	Ledamot
Patrik Jogby	Ledamot

Styrelsen för bostadsrätt KALVATÄPPAN får härmed ange årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 -- 2023-12-31

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 622 396 kr	2 105 754 kr	2 448 680 kr	1 956 838 kr	1 198 566 kr
Resultat efter finansiella poster	- 396 726 kr -	221 786 kr	83 155 kr -	499 098 kr -	23 617 kr
Rörelseresultat	477 749 kr	353 477 kr	533 691 kr	21 159 kr	274 122 kr
Balansomslutning	52 698 444 kr	53 625 525 kr	52 964 770 kr	53 310 272 kr	- kr
Fond för yttre underhåll	734 388 kr	373 728 kr	132 274 kr	132 274 kr	132 274 kr
Soliditet, %	47%	47%	44%	44%	34%
Kassalikviditet, %	379%	338%	282%	303%	1272%
Skuldsättning/kvm	13 549 kr	14 485 kr	15 475 kr	15 710 kr	16 447 kr
Sparande/kvm	- 19 kr	76 kr	234 kr -	70 kr -	108 kr
Räntekänslighet	13	24	26	27	27
Energikostnad/kvm	255 kr	280 kr	220 kr	169 kr	167 kr
Årsavgifterna i %	81%	54%	45%		

Organisations nummer 769630-7771

Verksamhetsåret 2023-01-01 -- 2023-12-31

Datum 2023-12-31

Förändring i Eget Kapital

	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	25 954 599 kr	373 728 kr	681 014 kr	- 221 786 kr
Medlemsinsats under året				
Disp enl stämma			221 786 kr	221 786 kr
Reservering underhållsfond		400 000 kr	400 000 kr	
Anspråktagande underhållsfond		- 39 340 kr	39 340 kr	
Årets resultat			-	396 726 kr
Belopp vid årets utgång	25 954 599 kr	734 388 kr	1 263 460 kr	- 396 726 kr

Resultatdisposition

Styrelsens förslår att disponera resultatet enligt följande

Balanserat resultat	- 1 263 460 kr
Årets resultat	- 396 726 kr
Summa	- 1 660 186 kr

Styrelsen föreslår följande disposition

Avsättning till underhållsfond	- 400 000 kr
Att balansera i ny räkning	- 1 660 186 kr

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Kassaflöde	2023	2022
Rörelseresultat	477 749	353 477
Avskrivningar	358 347	365 961
Erlagd ränta	-894 272	-575 263
Erhållen ränta	19 798	
	-38 378	144 175
Ökn/minsk övriga kortfr. Fordringar	2 234	-140 837
Ökn/minsk kortfristiga skulder	-171 499	180 256
	-207 643	183 594
Medlemsinsatser	0	2 587 500
Amortering av lån	-358 856	-1 885 215
Årets kassaflöde	-566 499	885 879
Likvida medel vid årets början	2 245 982	1 360 103
Likvida medel vid årets slut	1 679 483	2 245 982

Organisations nummer

769630-7771

Verksamhetsåret

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

Datum

2023-12-31

Ekonomi under året

Föreningen har en förlust år 2023 på 396.726 kr.

Det som påverkat resultatet stort under året är inköp av laddstolpar och att räntorna på en del lån höjts kraftigt. För att undvika förluster kommande år och minska känsligheten av omvärldens påverkan så kommer föreningen att höja avgiften de kommande två åren med 3%.

Händelser under året

Laddstolpar en till varje lägenhet 394.606 kr med bidrag från Naturvårdsverket om 50%.

Elstöd med 157.824 kr.

Inga större reparationer under året.

Värmepumps renovering 40.000 kr

Byte av spis hos hyresgäst 13.000 kr

Avtal med leverantörer

Fasab Fastighetsskötsel AB

Enkla Elbolaget

100% Rent vatten

BRF Kalvatäppan var vid årets början 24 medlemmar och vid årets slut 24.

UNDERHÅLLSPLAN	Intervall	2024	2025	2026	2027	2028	2029-2040
Måla linjemarkering på P-platser.	12-15år	7 000					7 000
Ev. justering av ytterdörrar.	20år			45 000			0
Byte av fläkt i soprummen.	20år		20 000				0
Spolning av spillvattenledningar.	10år			30 000			35 000
Spolning av avloppsstammar/rör per lägenhet.	10år			25 000			30 000
Renovering av frånluftsvärmepumpar.	Löpande	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	70 000
Byte av frånluftsvärmepumpar.	Löpande / 20år						2 200 000
Tvätta takpannor och plåttak	8-10år					100 000	120 000
Byte av träpanel.	8-10år					180 000	180 000
Målning av träpanel.	8-10år					600 000	650 000
Justeri ng av betongpannor.	20år			20 000			0
Målning av stuprörsanslutningar.	10år						150 000
Måla takplåt.	30år						150 000
Måla trädörrar.	8-10år				75 000		0
Ev. byte av belysningsarmaturer.	30år						240 000
Byta metallgrind.	30år						75 000
Byta stuprörsanslutning/vandlrör.	30år						125 000
Byta trädörrar.	30år						760 000
Ev. lägga om / reparera asfalt.	30år						200 000
Summa:		27 000	40 000	140 000	95 000	900 000	4 992 000

Organisations nummer

769630-7771

Verksamhetsåret

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

Datum

2023-12-31

Resultaträkning

	Not	2023 23-01-01--23-12-31	2022 22-01-01--22-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning			
Årsavgift		2 111 468 kr	1 129 045 kr
Hysesintäkter		350 317 kr	976 709 kr
Övriga rörelseintäkter		160 611 kr	- kr
Summa rörelseintäkter	1	2 622 396 kr	2 105 754 kr
Rörelsekostnader			
Drift	2	- 1 108 828 kr -	890 836 kr
Fastighetsförvaltning	3	- 621 492 kr -	439 482 kr
Förvaltningskostnader	4	- 55 980 kr -	55 998 kr
Avskrivningar	-	- 358 347 kr -	365 961 kr
Summa rörelsekostnader	-	2 144 647 kr -	1 752 277 kr
Rörelseresultat		477 749 kr	353 477 kr
Finansiella poster			
Ränteintäkter		19 797 kr	
Räntekostnader	-	- 894 272 kr -	575 263 kr
Summa finansiella poster	-	874 475 kr -	575 263 kr
Resultat efter finansiella poster	-	396 726 kr -	221 786 kr
Årets resultat	-	396 726 kr -	221 786 kr

Organisations nummer

769630-7771

Verksamhetsåret

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

Datum

2023-12-31

Balansräkning	Not	2023	2022
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	50 997 495 kr	51 355 842 kr
Summa anläggningstillgångar		50 997 495 kr	51 355 842 kr
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Föreningskonto		660 546 kr	2 245 982 kr
Sparkonto		1 018 937 kr	
Kundfordringar		1 796 kr	598 kr
Skattekonto		671 kr	32 kr
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	18 999 kr	23 071 kr
Summa omsättningstillgångar		1 700 949 kr	2 269 683 kr
SUMMA TILLGÅNGAR		52 698 444 kr	53 625 525 kr
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		25 954 599 kr	25 954 599 kr
Yttre underhållsfond	7	734 388 kr	373 728 kr
Summa bundet eget kapital		26 688 987 kr	26 328 327 kr
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-	1 263 460 kr -	681 014 kr
Årets resultat	-	396 726 kr -	221 786 kr
Summa fritt eget kapital	-	1 660 186 kr -	902 800 kr
Summa eget kapital		25 028 801 kr	25 425 527 kr
Skulder			
Långfristiga skulder			
Fastighetslån		27 220 640 kr	27 579 496 kr
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		102 131 kr	278 826 kr
Skatteskuld		- kr	13 135 kr
Beräknad fastighetsavgift		- kr	168 606 kr
Arbetsgivaravgift		755 kr	12 965 kr
Övriga kortfristiga skulder	8	346 117 kr	146 970 kr
Summa kortfristiga skulder		449 003 kr	620 502 kr
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 698 444 kr	53 625 525 kr

Organisations nummer 769630-7771

Verksamhetsåret 2023-01-01 -- 2023-12-31

Datum 2023-12-31

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Jämförelse har gjorts med perioden 2022-01-01 -- 2022-12-31

Upplysningar till enskilda poster

		2023	2022
Not 1	Summa rörelseintäkter		
	Årsavgifter bostäder	2 111 468 kr	1 129 045 kr
	Hysesintäkter p-platser, garage mm	350 317 kr	976 709 kr
	Övriga intäkter		
	Elintäkt	2 787 kr	- kr
	Elstöd	157 824 kr	- kr
		- kr	- kr
		2 622 396 kr	2 105 754 kr
Not 2	Drift kostnader		
	El	459 242 kr	534 751 kr
	Vatten och avlopp	53 129 kr	47 836 kr
	Sophämtning	54 846 kr	55 496 kr
	Reparation och underhåll av fastighet	541 611 kr	252 753 kr
		1 108 828 kr	890 836 kr
Not 3	Fastighetsförvaltning		
	Försäkringspremier	36 180 kr	32 786 kr
	Självrisk	- kr	- kr
	Fastighetsskötsel och förvaltning	125 855 kr	113 032 kr
	Tomträttsavgäld/arrende	214 838 kr	215 378 kr
	Snöröjning	29 584 kr	39 593 kr
	Övriga förvaltningskostnader	3 104 kr	8 701 kr
	Kommunal fastighetsavgift 2023	179 045 kr	168 606 kr
	av föreningen)	- kr	170 000 kr
	IT tjänster	11 400 kr	11 400 kr
	Bankkostnader	5 667 kr	4 986 kr
	Tillsynsavgifter	- kr	- kr
	Admin.förvaltning	15 819 kr	15 000 kr
		621 492 kr	439 482 kr

Organisations nummer

769630-7771

Verksamhetsåret

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

Datum

2023-12-31

		2023	2022
Not 4	Arvode till styrelse	44 387 kr	43 788 kr
	Arbetsgivaravgifter	11 593 kr	12 210 kr
		55 980 kr	55 998 kr
	Inga anställda under året.		
Not 5	Byggnader		
	Ingående anskaffningsvärde	44 744 791 kr	44 744 791 kr
	Startplattan	- kr	- kr
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	44 744 791 kr	44 744 791 kr
	Ackumulerade avskrivningar		
	Fg års avskrivningar	- 1 278 949 kr	- 912 988 kr
	Årets avskrivningar	- 358 347 kr	- 365 961 kr
	Utgående ackumulerade avskrivningar	- 1 637 296 kr	- 1 278 949 kr
	Mark		
	Ingående anskaffningsvärde	7 890 000 kr	7 890 000 kr
	Utgående planenligt restvärde	50 997 495 kr	51 355 842 kr
	Taxeringsvärden byggnader	18 269 000 kr	18 269 000 kr
	Taxeringsvärden mark	7 890 000 kr	7 890 000 kr
		26 159 000 kr	26 159 000 kr
Not 6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Kabel TV	3 034 kr	- kr
	Avräkning Salana	- kr	- kr
	Startplattan	- kr	- kr
	Hysesintäkter	- kr	- kr
	Företagsförsäkring	15 965 kr	13 828 kr
	Slutlig fastighetsavg.	- kr	9 243 kr
	Skattekonto saldo	- kr	0
	Justering UH kostn. Salana	- kr	- kr
		18 999 kr	23 071 kr
	Fastighetsavgiften för år 2020 blev uppbokad, men den var redan betald i köpet år 2019. Beloppet bokas bort år 2022 och bokas mot fastighetsavgiften.		
Not 7	Fond för yttre underhåll		
	Avsättning sedan föreningens bildande	1 679 100 kr	1 279 100 kr
	Kostnader sedan föreningens bildande	-944 712 kr	-905 372 kr
	Summa UH fond	734 388 kr	373 728 kr
Not 8	Interimsskulder		
	Hysesintäkter	169 664 kr	146 970 kr
	Fastighetsavgift 2023	176 453 kr	
	Summa Interimsskulder	346 117 kr	146 970 kr

Tilläggsupplysningar

Allmänna upplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFAR 2016:10. Årsredovisning i mindre företag(K2).

Jämförelse har gjorts med perioden 2022-01-01 -- 2022-12-31

Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjande perioden. Avskrivning görs på byggnadens andel av anskaffningsvärdet.

Avskrivningar

2023

Byggnader

1%

Taxeringsvärde	26 159 000
Mark	7 890 000
Byggnad	18 269 000
Byggnadens andel	69,84%
Anskaffningsvärde	52 318 000
Avskrivningsunderlag	36 538 000
Avskrivning, avser ett år	365 380

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Avsättning till och ianspråktagande av fond för yttre underhåll bokföres efter stämmobeslut därom.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Årsavgifter, hyror, övriga rörelseintäkter och betalningar för frys och skjutpartier

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar inkl. outnyttjad checkkredit i procent av kortfristiga skulder.

Skuldsättning per kvadratmeter

Lånebelopp i förhållande till totala boyta

Sparande per kvadratmeter

Åretsresultat justerat ökat med avskrivningar dividerat med antal kvadratmeter

Räntekänslighet

Räntebärande skulder dividerat med föreningens årsavgifter

Energikostnad per kvadratmeter

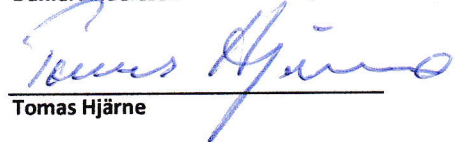
Kostnad för värme, el och vatten dividerat med antal kvadratmeter

Underskrifter

Åhus 2024-05-28



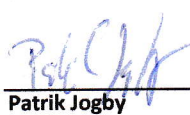
Daniel Andersson



Tomas Hjärne



Olle Friberg



Patrik Jogby