

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Dissidenten

716407-2956

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Dissidenten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening) som äger fastigheten Kastanjen 1, Lund. Byggnaden är uppförd 1905 och består av ett flerbostadshus i centrala Lund med 10 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och en lokal upplåten med hyresrätt.

Styrelse

Styrelsen har sedan föreningsstämman våren 2022 haft följande sammansättning:

Ledamöter

Marta Mesaros, ordförande
Henrik Erander
Bersun Gürkan
Hampus Sundén

Suppleanter

Björn Liljedahl
Buran Gürkan
David Strand, avflyttad 2022-12-02 varvid styrelseuppdraget upphört

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Anders Henningsson

Lägenhetsöverlåtelse

Under året har 2 bostadslägenheter överlåtits (föregående år 1).

Förvaltning

Till sin hjälp med den ekonomiska förvaltningen anlitar styrelsen Addinord Redovisningsbyrå AB.

Årsavgiften

Årsavgifterna hölls oförändrade från mars 2009 till januari 2022, då avgifterna höjdes med 5%. På grund av stigande kostnader har därefter höjningar skett med 2% i januari 2023 och med 27,5% i februari 2023.

Reparation och underhåll

Föreningens underhållsplan togs fram 2019 av Sustend AB. Den besiktning som gjordes i samband med upprättandet av planen utvisade att fastigheten var i generellt gott skick, dock med vissa viktiga undantag i form av tak, fasader och dränering som krävde åtgärder för att inte riskera följdskador.

Under 2020 har bland annat dräningsarbete färdigställts, en balkong renoverats, fyra takfönster bytts samt en lägenhetsdörr bytts. Utgifterna för åtgärderna, totalt 874 tkr, har kostnadsförts som reparation och underhåll. Dessa åtgärder har finansierats genom att lånen har ökats med 700 tkr under 2020.

Under 2021 har huvudsakligen målningsarbeten utförts.

Under 2022 har klinkergolven i trapphusen lagts om samt värmeregleringen i huset förbättrats.

Säte

Föreningen har sitt säte i Lund.

Flerårsöversikt	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	570	540	542	547
Resultat efter finansiella poster, tkr	-257	-113	-830	-714
Soliditet (%)	49,1	0,0	2,2	17,3
Fond för yttre underhåll, tkr	370	185	185	557
Årsavgift, kr/m ² bostadsrättsyta	710	676	676	676
Räntekostnader, kr/m ² bostadsrättsyta	67	51	75	55
Lån, kr/m ² bostadsrättsyta	6 479	6 545	6 588	5 611

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskriv- ningsfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 698 645	0	185 000	-1 770 656	-112 648	341
Uppskrivning av mark		5 000 000				5 000 000
Disposition av föregående års resultat:			185 000	-297 648	112 648	0
Årets resultat					-256 558	-256 558
Belopp vid årets utgång	1 698 645	5 000 000	370 000	-2 068 304	-256 558	4 743 783

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 068 304
årets förlust	-256 558
	-2 324 862

behandlas så att	
avsättes till fond för yttre underhåll	185 000
ianspråkats från fond för yttre underhåll	-314 976
i ny räkning överföres	-2 194 886
	-2 324 862

Föreslagen avsättning till underhållsfond överensstämmer med den rekommendation som lämnats i underhållsplan framtagen april 2019.

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	570 440	539 778
Övriga rörelseintäkter	3	0	1 243
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		570 440	541 021
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-326 871	-136 681
Driftkostnader	5	-245 281	-265 888
Övriga externa kostnader	6	-57 939	-65 937
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-148 852	-148 852
Summa rörelsekostnader		-778 943	-617 358
Rörelseresultat		-208 503	-76 337
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		301	240
Räntekostnader och liknande resultatposter		-48 356	-36 551
Summa finansiella poster		-48 055	-36 311
Resultat efter finansiella poster		-256 558	-112 648
Resultat före skatt		-256 558	-112 648
Årets resultat		-256 558	-112 648

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Anslutningsavgifter	7	13 750	21 250
Summa immateriella anläggningstillgångar		13 750	21 250
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	9 278 612	4 419 964
Inventarier	9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		9 278 612	4 419 964
Summa anläggningstillgångar		9 292 362	4 441 214
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och övriga kundfordringar		104 166	93 840
Övriga fordringar		1	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11 245	10 341
Summa kortfristiga fordringar		115 412	104 182
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	246 541	339 931
Summa kassa och bank		246 541	339 931
Summa omsättningstillgångar		361 953	444 113
SUMMA TILLGÅNGAR		9 654 315	4 885 327

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 698 645	1 698 645
Uppskrivningsfond	11	5 000 000	0
Fond för yttre underhåll		370 000	185 000
Summa bundet eget kapital		7 068 645	1 883 645
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 068 304	-1 770 656
Årets resultat		-256 558	-112 648
Summa fritt eget kapital		-2 324 862	-1 883 304
Summa eget kapital		4 743 783	341
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12		
	13	4 595 605	4 642 817
Summa långfristiga skulder		4 595 605	4 642 817
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	47 212	47 212
Leverantörsskulder		53 014	18 826
Skatteskulder		561	2 244
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		214 140	173 887
Summa kortfristiga skulder		314 927	242 169
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 654 315	4 885 327

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Immateriella anläggningstillgångar

Anslutningsavgifter 5 år

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader 50 år

Markanläggningar 20 år

Inventarier, verktyg och installationer 5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Nettoomsättningens fördelning		
Årsavgifter	508 680	484 560
Hysesintäkter lokaler	50 400	48 960
Ersättning från hyresgäst/medlem	11 360	6 258
	570 440	539 778

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Övriga rörelseintäkter	0	1 243
	0	1 243

Not 4 Fastighetskostnader

	2022	2021
Reparation och underhåll	326 871	136 681
	326 871	136 681

Not 5 Driftkostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel och städ	31 063	40 311
El	36 299	40 720
Fjärrvärme	102 946	90 926
Vatten och avlopp	19 493	19 158
Klottersanering	913	6 908
Renhållning	19 134	17 873
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	18 370	17 970
Kabel-TV	0	13 544
Försäkringar	15 963	15 229
Övriga kostnader	1 100	3 249
	245 281	265 888

Not 6 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Förbrukningsinventarier	369	0
Revisionsarvode	3 750	5 000
Redovisningstjänster	43 678	41 556
Redovisningstjänster, extradebitering	7 667	12 020
Medlemsavgift Bostadsrätterna	0	4 040
Övriga förvaltningskostnader	2 475	3 321
	57 939	65 937

Not 7 Anslutningsavgifter

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	37 500	37 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 500	37 500
Ingående avskrivningar	-16 250	-8 750
Årets avskrivningar	-7 500	-7 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 750	-16 250
Utgående redovisat värde	13 750	21 250

Not 8 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 225 006	7 225 006
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 225 006	7 225 006
Ingående avskrivningar	-2 805 042	-2 663 690
Årets avskrivningar	-141 352	-141 352
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 946 394	-2 805 042
Ingående uppskrivningar	0	0
Årets uppskrivningar	5 000 000	0
Utgående ackumulerade uppskrivningar	5 000 000	0
Utgående redovisat värde	9 278 612	4 419 964
Taxeringsvärden byggnader	9 040 000	6 645 000
Taxeringsvärden mark	7 478 000	5 093 000
	16 518 000	11 738 000

Uppskrivning av föreningens mark har skett med 5 000 000 kr i syfte att undvika att redovisa negativt kapital samtidigt som värdet föreningens tillgångar väsentligen överstiger det bokförda värdet.

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 484	31 484
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 484	31 484
Ingående avskrivningar	-31 484	-31 484
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 484	-31 484
Utgående redovisat värde	0	0

Not 10 Checkräkningskredit

	2022-12-31	2021-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	100 000	100 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

Not 11 Uppskrivningsfond

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	0	0
Avsättning till fonden under räkenskapsåret	5 000 000	0
Belopp vid årets utgång	5 000 000	0

Anläggningstillgångarnas utgående bokförda värde exklusive uppskrivningar uppgår till 4 292 362 kr.

Not 12 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	4 406 757	4 453 969
	4 406 757	4 453 969

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats 2021-12-31	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek AB	0,86%	2023-03-01	2 206 695	2 229 155
Stadshypotek AB	0,86%	2023-03-01	687 750	694 750
Stadshypotek AB	1,39%	2023-03-30	492 500	497 500
Stadshypotek AB	1,71%	2023-04-30	320 122	323 374
Stadshypotek AB	1,71%	2023-04-30	788 000	796 000
Stadshypotek AB	2,20%	2023-06-01	147 750	149 250
			4 642 817	4 690 029

Lånen har 1 års bindningstid. Ny räntesats för de lån som ränteändrats 2023-03-01 är 4,71%, 2023-03-30 4,49% respektive 2023-04-30 4,65%.

Not 14 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	5 332 000	5 332 000
	5 332 000	5 332 000

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Marta Mesaros
Ordförande

Henrik Erander

Bersun Gürkan

Hampus Sundén

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Anders Henningsson

Verifikat

Transaktion 09222115557495265262

Dokument

Årsredovisning 2022 för Bostadsrättsföreningen
Dissidenten
Huvuddokument
12 sidor
Startades 2023-06-21 13:32:21 CEST (+0200) av Tobias
Nord (TN)
Färdigställt 2023-06-27 10:05:59 CEST (+0200)

Initierare

Tobias Nord (TN)
Addinord Redovisningsbyrå AB
Org. nr 556540-6922
tobias@addinord.se

Signerande parter

Marta Mesaros (MM)
marta.mesaros@hermods.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Marta Mesaros"
Signerade 2023-06-26 11:31:36 CEST (+0200)

Henrik Erander (HE)
henrik.erander@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HENRIK ERANDER"
Signerade 2023-06-22 10:29:36 CEST (+0200)

Hampus Sundén (HS)
hampussunden@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HAMPUS SUNDÉN"
Signerade 2023-06-22 10:31:10 CEST (+0200)

Bersun Gürkan (BG)
bersun.ozdal1@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Bersun Gürkan"
Signerade 2023-06-27 09:15:44 CEST (+0200)

Anders Henningsson (AH)



Verifikat

Transaktion 09222115557495265262

anders@habarev.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDERS HENNINGSSON"
Signerade 2023-06-27 10:05:59 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

