

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Dissidenten
716407-2956

Räkenskapsåret
2023



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Dissidenten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 juni 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter

Marta Mesaros, ordförande
Henrik Erander
Carolina Runesson
Hampus Sundén

Suppleanter

Inga

Styrelsen har under året avhållit två protokollförda sammanträden.

Revisor

Anders Henningsson

Lägenhetsöverlåtelse

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

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%. Styrelsen har beslutat att fr.o.m. 2023 höja avgifterna med 2% årligen, såvida inget annat beslutas. Därutöver har en extra höjning med 27,5% skett i februari 2023 på grund av stigande kostnader.

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	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	710	570	540	542
Resultat efter finansiella poster (tkr)	4	-257	-113	-830
Soliditet (%)	49,4	49,1	0,0	2,2
Fond för yttre underhåll (tkr)	240	370	185	185
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	906	710	676	676
Räntekostnader per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	255	67	51	75
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 074	6 136	6 199	6 240
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 409	6 479	6 545	6 588
Sparande per kvm (kr/kvm)	202	-142	48	-901
Räntekänslighet (%)	7,1	9,1	9,7	9,7
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	244	210	199	185
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	90,5	89,2	89,6	89,0

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskriv- ningsfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 698 645	5 000 000	370 000	-2 068 304	-256 558	4 743 783
Disposition av föregående års resultat:			-129 976	-126 582	256 558	0
Årets resultat					3 820	3 820
Belopp vid årets utgång	1 698 645	5 000 000	240 024	-2 194 886	3 820	4 747 603

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 194 885
årets vinst	3 820
	-2 191 065
behandlas så att	
avsättes till fond för yttre underhåll	185 000
i ny räkning överföres	-2 376 065
	-2 191 065

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 samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	710 375	570 440
Övriga rörelseintäkter	3	6 893	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		717 268	570 440
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-58 174	-326 871
Driftkostnader	5	-268 630	-245 281
Övriga externa kostnader	6	-56 145	-57 939
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-148 852	-148 852
Summa rörelsekostnader		-531 801	-778 943
Rörelseresultat		185 467	-208 503
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		194	301
Räntekostnader och liknande resultatposter		-181 841	-48 356
Summa finansiella poster		-181 647	-48 055
Resultat efter finansiella poster		3 820	-256 558
Resultat före skatt		3 820	-256 558
Årets resultat		3 820	-256 558

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Anslutningsavgifter	7	6 250	13 750
Summa immateriella anläggningstillgångar		6 250	13 750
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	9 137 260	9 278 612
Inventarier	9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		9 137 260	9 278 612
Summa anläggningstillgångar		9 143 510	9 292 362
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och övriga kundfordringar		105 680	104 166
Övriga fordringar		0	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12 133	11 245
Summa kortfristiga fordringar		117 813	115 412
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	346 801	246 541
Summa kassa och bank		346 801	246 541
Summa omsättningstillgångar		464 614	361 953
SUMMA TILLGÅNGAR		9 608 124	9 654 315

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 698 645	1 698 645
Uppskrivningsfond	11	5 000 000	5 000 000
Fond för yttre underhåll		240 024	370 000
Summa bundet eget kapital		6 938 669	7 068 645
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 194 885	-2 068 304
Årets resultat		3 820	-256 558
Summa fritt eget kapital		-2 191 065	-2 324 862
Summa eget kapital		4 747 604	4 743 783
Långfristiga skulder	12		
Övriga skulder till kreditinstitut	13	4 548 393	4 595 605
Summa långfristiga skulder		4 548 393	4 595 605
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	47 212	47 212
Leverantörsskulder		22 820	53 014
Skatteskulder		1 261	561
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		240 834	214 140
Summa kortfristiga skulder		312 127	314 927
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 608 124	9 654 315

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster 3 820 -256 558

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 148 852 148 852

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital 152 672 -107 706**

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av rörelsefordringar -2 403 -11 230

Förändring av rörelseskulder -2 797 72 757

Kassaflöde från den löpande verksamheten 147 472 -46 179

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån -47 212 -47 212

Kassaflöde från finansieringsverksamheten -47 212 -47 212

Årets kassaflöde 100 260 -93 391

Likvida medel vid årets början 246 541 339 931

Likvida medel vid årets slut 346 801 246 540

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2023:1) om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

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

	2023	2022
Nettoomsättningens fördelning		
Årsavgifter	649 110	508 680
Hysesintäkter lokaler	55 680	50 400
Ersättning från hyresgäst/medlem	5 585	11 360
	710 375	570 440

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Elstöd	6 893	0
	6 893	0

Not 4 Fastighetskostnader

	2023	2022
Reparation och underhåll	58 174	326 871
	58 174	326 871

Not 5 Driftkostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel och städ	26 099	31 063
El	31 128	36 299
Fjärrvärme	129 820	102 946
Vatten och avlopp	23 730	19 493
Klottersanering	0	913
Renhållning	23 575	19 134
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	19 270	18 370
Försäkringar	15 008	15 963
Övriga kostnader	0	1 100
	268 630	245 281

Lägenheternas elförbrukning betalas av bostadsrättsinnehavaren.

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förbrukningsinventarier	0	369
Revisionsarvode	3 750	3 750
Redovisningstjänster	48 826	43 678
Redovisningstjänster, extradebitering	0	7 667
Övriga förvaltningskostnader	3 569	2 475
	56 145	57 939

Not 7 Anslutningsavgifter

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	37 500	37 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 500	37 500
Ingående avskrivningar	-23 750	-16 250
Årets avskrivningar	-7 500	-7 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 250	-23 750
Utgående redovisat värde	6 250	13 750

Not 8 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 225 006	7 225 006
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 225 006	7 225 006
Ingående avskrivningar	-2 946 394	-2 805 042
Årets avskrivningar	-141 352	-141 352
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 087 746	-2 946 394
Ingående uppskrivningar	5 000 000	0
Årets uppskrivningar	0	5 000 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	5 000 000	5 000 000
Utgående redovisat värde	9 137 260	9 278 612
Taxeringsvärden byggnader	9 040 000	9 040 000
Taxeringsvärden mark	7 478 000	7 478 000
	16 518 000	16 518 000

Uppskrivning av föreningens mark med 5 000 000 kr gjordes 2022 i syfte att undvika att redovisa negativt kapital samtidigt som värdet av föreningens tillgångar väsentligen överstiger det bokförda värdet.

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
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

	2023-12-31	2022-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	100 000	100 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

Not 11 Uppskrivningsfond

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	5 000 000	0
Avsättning till fonden under räkenskapsåret	0	5 000 000
Belopp vid årets utgång	5 000 000	5 000 000

Anläggningstillgångarnas bokförda värde exklusive uppskrivningar uppgår till 9 143 510 (4 292 362).

Not 12 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	4 359 545	4 406 757
	4 359 545	4 406 757

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats 2023-12-31	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek AB	4,71%	2024-03-01	2 184 235	2 206 695
Stadshypotek AB	4,71%	2024-03-01	680 750	687 750
Stadshypotek AB	4,49%	2024-03-30	487 500	492 500
Stadshypotek AB	4,65%	2024-04-30	316 870	320 122
Stadshypotek AB	4,65%	2024-04-30	780 000	788 000
Stadshypotek AB	4,77%	2024-06-01	146 250	147 750
			4 595 605	4 642 817
Kortfristig del av långfristig skuld			47 212	47 212

Lånen har 1 års bindningstid. Ny räntesats för de lån som ränteändrats 2024-03-01 är 4,40%, 2024-03-30 4,21%, 2024-04-30 4,23% respektive 2024-06-01 4,11%.

Not 14 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
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

Carolina Runesson

Hampus Sundén

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-06-18

Anders Henningsson

Verifikat

Transaktion 09222115557520220995

Dokument

Årsredovisning 2023 för Bostadsrättsföreningen
Dissidenten
Huvuddokument
13 sidor
Startades 2024-06-18 09:25:52 CEST (+0200) av Tobias
Nord (TN)
Färdigställt 2024-06-18 18:10:59 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Marta Mesaros"
Signerade 2024-06-18 09:44:19 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HENRIK ERANDER"
Signerade 2024-06-18 09:37:42 CEST (+0200)

Carolina Reinahlen Runesson (CRR)
carolina.runesson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Carolina H L Reinahlen Runesson"
Signerade 2024-06-18 14:56:04 CEST (+0200)

Hampus Sundén (HS)
hampussunden@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"GUSTAV HAMPUS SUNDÉN"
Signerade 2024-06-18 17:56:07 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557520220995

Anders Henningsson (AH)
anders@habarev.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDERS HENNINGSSON"
Signerade 2024-06-18 18:10:59 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>

