

Årsredovisning för
Brf Fjölebro Ett
769634-3602

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7
Upplysningar till resultaträkning	8
Upplysningar till balansräkning	9-10
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Fjölebro Ett, 769634-3602 får härmed avge årsredovisning för 2022. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrätter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-03-29. Nuvarande stadgar för föreningen registrerades 2017-05-03. Föreningens ekonomiska plan registrerades av Bolagsverket 2018-08-03.

Föreningen äger fastigheterna Kalmar Teknikern 1, Kalmar Teknikern 2 och Kalmar Operatören 1 som förvärvades 2017-08-14 till ett värde om 77,7 mkr av Södra Kalmar Invest AB. Objekten på fastigheterna består av fyra radhuslängor med totalt 22 lägenheter. Inflyttning i föreningens lägenheter påbörjades under våren 2019 och senare under hösten 2019 slutfördes byggnationen av lägenheterna.

Föreningen övertog det ekonomiska ansvaret från Södra Kalmar Invest AB i samband med årsstämman 2020-05-25.

Föreningens totala lägenhetsarea uppgår till 2 563 m².

Lägenhetsfördelning:

19 st 2-plan, á 112,8 m²

3 st 2,5-plan, á 140 m²

Taxeringsvärde:

Operatören 1, 10 719 000 kr

Teknikern 1, 6 885 000 kr

Teknikern 2, 14 430 000 kr

Totalt 32 034 000 kr

Föreningen disponerar tre st grusparkeringar i anknötning till fastigheterna för gemensamt bruk.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade via Länsförsäkringar Kalmar. För styrelsen finns ansvarsförsäkring tecknad.

Föreningen har sitt säte i Kalmar.

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsen har sedan årsstämma och konstituerande möte 2022-06-29 haft följande sammansättning:

Ordförande

Johannes Norlander

Ledamöter

Carl Snaar

Felix Nilsson

Oskar Pihl

Emil Viding Andersson

Revisor

Helen Lengström, Auktoriserad revisor

Valberedning

Samuel Persson
Emma Vahlmino

Firmateckning

Firman tecknas förutom av styrelsen i dess helt av styrelsens ledamöter två i förening.

Framtida bedömning

Till följd av fortsatt gynnsam räntenivå är avgiften oförändrad under 2022. Inget större underhåll är planerat för de kommande åren.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 40 medlemmar. Under året har 5 st överlåtelser skett.

Ekonomisk förvaltning

FF Fastighetsservice AB

Teknisk förvaltning

Mark & Fastighetsservice i Kalmar AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förutom planerade underhåll och förändringar som varit budgeterade återfanns ett fåtal arbeten som varit nödvändiga där föreningen varit betalningsansvariga pga. garantier som löpt ut och sådant som vi ska stå för. Detta har bl.a. omfattat ventilations- och fjärrvärmeanläggningar. Pga låneomsättning har räntekostnaderna ökat.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 069 140	1 069 260	1 070 794	376 663
Resultat efter finansiella poster	-568 981	-539 229	-399 320	153 850
Soliditet, %	64	64	64	62
Balansomslutning	75 566 626	76 385 094	77 212 542	80 487 079

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	49 990 000	25 345	-324 665	-539 229
Resultat disp enligt stämmobeslut			-539 229	539 229
Fonddispo enl årsstämmobeslut		32 034	-32 034	
Årets resultat				-568 981
Belopp vid årets slut	49 990 000	57 379	-895 928	-568 981

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-895 928
Årets resultat	-568 981
Totalt	-1 464 909
Styrelsen föreslår att	
Reservera till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	32 034
Balanseras i ny räkning	-1 496 943
Summa	-1 464 909

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

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>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 069 140	1 069 260
Övriga rörelseintäkter		8 559	-
Summa rörelseintäkter		1 077 699	1 069 260
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-411 738	-408 593
Övriga externa kostnader	4	-70 954	-99 656
Personalkostnader	5	-31 737	-31 277
Avskrivningar		-801 708	-801 713
Summa rörelsekostnader		-1 316 137	-1 341 239
Rörelseresultat		-238 438	-271 979
Finansiella poster			
Ränteintäkter		1	-
Räntekostnader och liknande kostnader		-330 544	-267 250
Summa finansiella poster		-330 543	-267 250
Resultat efter finansiella poster		-568 981	-539 229
Årets resultat		-568 981	-539 229

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	6	75 267 426	76 069 134
Summa materiella anläggningstillgångar		75 267 426	76 069 134
Summa anläggningstillgångar		75 267 426	76 069 134
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		455	454
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12 802	11 360
		13 257	11 814
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		285 943	304 146
Summa kassa och bank		285 943	304 146
Summa omsättningstillgångar		299 200	315 960
SUMMA TILLGÅNGAR		75 566 626	76 385 094

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		49 990 000	49 990 000
Fond för yttre underhåll		57 379	25 345
Summa bundet eget kapital		50 047 379	50 015 345
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-895 928	-324 665
Årets resultat		-568 981	-539 229
Summa fritt eget kapital		-1 464 909	-863 894
Summa eget kapital		48 582 470	49 151 451
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7,8	26 514 301	20 092 079
Summa långfristiga skulder		26 514 301	20 092 079
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7,8	274 024	6 969 751
Leverantörsskulder		23 675	31 683
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	172 156	140 130
Summa kortfristiga skulder		469 855	7 141 564
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		75 566 626	76 385 094

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Föreningens intäkter består av medlemsavgifter från föreningens medlemmar. Dessa baseras på årsavgiften fördelat på tolv månader och aviseras månadsvis i förskott. Från och med avräkningsdagen tillfaller avgifterna föreningen, dessförinnan tillfaller endast den del som avser avsättning till underhållsfond föreningen.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttiandeperiod. Tillgången har delats upp på olika komponenter och respektive komponent skrivs av separat över dess nyttiandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Byggnadsdel</i>	<i>Avskrivningstid</i>
Grund och stomme	100
Tak	25
Fönster	50
Värme (värmepanna)	25
EI	40
Ventilation	50

Upplysningar till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2022-12-31	2021-12-31
Årsavgifter bostäder	1 069 140	1 069 260
Summa	1 069 140	1 069 260

Not 3 Driftskostnader

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsskötsel	61 563	25 375
Reparation & Underhåll	123 328	165 788
El	37 442	31 418
Vatten	102 382	101 424
Sophantering	53 483	52 245
Försäkringspremie	33 540	32 343
Summa	411 738	408 593

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-12-31	2021-12-31
Revisionsarvoden	25 000	22 000
Förvaltningsarvode	38 640	66 879
Övr. förvaltningskostnader	1 000	4 337
Bankkostnader	6 314	6 440
Summa	70 954	99 656

Not 5 Anställda och personalkostnader

Arvoden och sociala kostnader

	2022-12-31	2021-12-31
Styrelsearvoden	24 150	23 800
Summa	24 150	23 800
Sociala kostnader	7 587	7 477
Summa	31 737	31 277

Upplysningar till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	77 672 560	77 672 560
	<u>77 672 560</u>	<u>77 672 560</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 603 426	-801 713
-Årets avskrivning enligt plan	-801 708	-801 713
	<u>-2 405 134</u>	<u>-1 603 426</u>
Redovisat värde vid årets slut	75 267 426	76 069 134

Not 7 Skulder till kreditinstitut

	<i>Löptid</i>	<i>Ränta</i>	2022-12-31	2021-12-31
Nordea hypotek AB 3975 82 13199	2026-07-15	0,88%	6 697 457	6 765 277
Nordea hypotek AB 3978 89 25499	2022-07-20	1,10%	-	6 764 931
Nordea hypotek AB 3978 89 99360	2025-07-16	0,90%	13 394 622	13 531 622
Nordea hypotek AB 3975 82 80562	2027-07-21	3,643%	6 696 246	-
			<u>26 788 325</u>	<u>27 061 830</u>
Nästa års amortering beräknas uppgå till			274 024	274 024
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering)			-	6 695 727
			<u>274 024</u>	<u>6 969 751</u>
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 096 096	1 096 096
Om 5 år beräknas nuvarande skuld uppgå till (inkl. omsatta lån)			25 418 205	25 691 710

Not 8 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	35 000 000	35 000 000
Summa ställda säkerheter	<u>35 000 000</u>	<u>35 000 000</u>

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna utgiftsräntor	81 002	46 870
Förutbetalda avgifter	81 020	85 658
Upplupna kostnader	5 748	7 602
Kommande kundutbetalningar	4 386	
	172 156	140 130

Underskrifter

Kalmar, datum enligt digital signering

Johannes Norlander
Styrelseordförande

Carl Snaar
Styrelseledamot

Emil Viding Andersson
Styrelseledamot

Felix Nilsson
Styrelseledamot

Oskar Pihl
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Helen Lengström
Auktoriserad Revisor

Följande handlingar har undertecknats den 14 juni 2023



ÅR Brf Fjölebro 230601.pdf

(98847 byte)

SHA-512: 9973f00405c349b2b1bdf060c21a9bb19f078
5a9f7f9324b33b38d80ff382b9b2c5dc7f4b31b0777034
5fb187d8255a989e3769d431f50b589bf8e0033647e72

Underskrifter

2023-06-13 20:12:24 (CET)



Johannes Norlander, -

j@vimmlis.se

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-06-13 20:52:14 (CET)



Emil Viding Andersson, -

widing89@hotmail.com

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-06-13 17:54:18 (CET)



Carl Georg Christer Snaar, -

carl.snaar@gmail.com

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-06-14 07:54:13 (CET)



Felix Nilsson, -

carladamfelixragnar@gmail.com

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-06-13 22:03:58 (CET)



Karl-Oskar Dennis Pihl, -

oskar__pihl@hotmail.com

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-06-14 10:30:18 (CET)



Helen Lengström, Sporrong & Eriksson Revisionsbyrå AB

helen@sporrongeriksson.se

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning BRF Fjöllebro Ett 2022

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

13a40cf0234b586a45a18d2007f93dd7070a1675b5a04dcca8cdd47b5f0bc8e2c6c5ba38b8b9fb5a0a4e648b3599056860328f65fc5b65d378dd89a3166edb3d



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holiändargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.