

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen BoKlok Sjötorpsängar i Tygelsjö

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2012 och 2032.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-05-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-01-14 och nuvarande stadgar registrerades 2017-12-04 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Hällan 3 och 4. Föreningens andel är 7,1 procent. Samfälligheten förvaltar.

Styrelsen

Petra Anderberg	Ordförande
Ann-Charlotte Engstrand	Ledamot
Ann-Margareth Jahnke	Ledamot
Henrik Evert Ihrberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

KPMG (Byråval)	Ordinarie Extern	KPMG
----------------	------------------	------

Valberedning

Helena Sandh

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-17.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hällan 3	2010	Malmö
Hällan 4	2010	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är gas.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 2010 och består av 6 flerbostadshus.

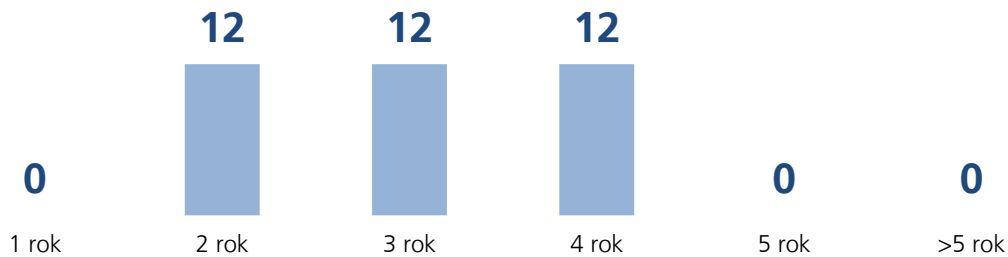
Fastigheternas värdeår är 2010.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 424 m², varav 2 424 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 36 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen

Förråd

Miljöhus

Kommentar

1 till varje lägenhet samt ett gemensamt för vardera hus.

2 st för sopsortering.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2032.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Byte av förrådsdörrar	2021
Byte av tätninglistor på fönster och dörrar, där behov finns	2021
Underhållsspolning av avloppsstammar	2021

Planerat underhåll	År	Kommentar
Rensning av ventilationsanläggning	2023	
Oljning av loftgångar och balkonger	2023	
Målning och reparation av fönster	2023	Årtal kan komma att ändras, beroende på status på fönster och dörrar

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum
Trädgårdsskötsel	Oxie Fastighetsservice
Försäkring	Trygg Hansa
Serviceavtal gaspannor	Vaillant
Fastighetsservice	FastighetsTeamet AB
Brandskydd	Presto AB

Föreningens ekonomi

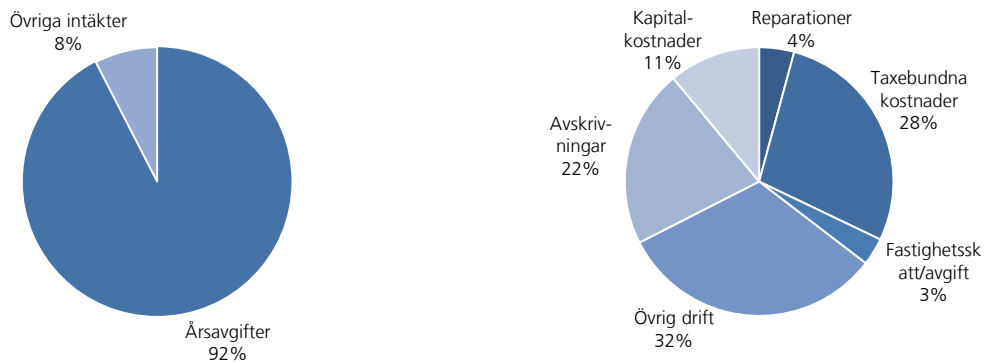
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 13 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-01-01 med 2 %.

	2022	2021
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 793 796	2 138 578
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 264 687	2 052 592
Finansiella intäkter	4 784	347
Minskning kortfristiga fordringar	0	2 960
Ökning av kortfristiga skulder	142 602	50 838
	2 412 072	2 106 736
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 631 787	2 154 846
Finansiella kostnader	266 620	256 673
Ökning av kortfristiga fordringar	28 559	0
Minskning av långfristiga skulder	45 000	40 000
	1 971 965	2 451 519
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 233 902	1 793 796
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	440 107	-344 783

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 519 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Målat/reparerat staket och bytt nummerskyltar på parkeringen

Bytt till ledbelysning i miljöhusen

Monterat skymningsrelä

Energideklaration utförd

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 36 st

Överlåtelser under året: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 44

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 44

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	864	833	788	822
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 312	11 330	11 347	11 363
Elkostnad/m ² totalyta	92	92	83	96
Värmekostnad/m ² totalyta	166	141	88	107
Vattenkostnad/m ² totalyta	0	0	36	34
Kapitalkostnader/m ² totalyta	110	106	123	126
Soliditet (%)	52	52	53	53
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-147	-877	-693	-1 377
Nettoomsättning (tkr)	2 159	2 019	1 912	1 997

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 424 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	33 420 000	0	0	33 420 000
Fond för yttre underhåll	420 072	150 000	-520 394	790 466
S:a bundet eget kapital	33 840 072	150 000	-520 394	34 210 466
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 359 041	-150 000	-356 270	-2 852 771
Årets resultat	-147 020	-147 020	876 664	-876 664
S:a fritt eget kapital	-3 506 061	-297 020	520 394	-3 729 435
S:a eget kapital	30 334 011	-147 020	0	30 481 031

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-147 020
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 209 041
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-150 000
summa balanserat resultat	-3 506 061

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-3 506 061
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 159 357	2 019 027
Övriga rörelseintäkter	Not 3	105 329	33 565
Summa rörelseintäkter		2 264 687	2 052 592
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 317 601	-1 703 069
Övriga externa kostnader	Not 5	-152 474	-258 993
Personalkostnader	Not 6	-161 712	-192 783
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-518 084	-518 084
Summa rörelsekostnader		-2 149 870	-2 672 929
RÖRELSERESULTAT		114 816	-620 338
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 784	347
Räntekostnader och liknande resultatposter		-266 620	-256 673
Summa finansiella poster		-261 836	-256 326
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-147 020	-876 664
ÅRETS RESULTAT		-147 020	-876 664

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,12	56 063 275	56 581 359
Summa materiella anläggningstillgångar	56 063 275	56 581 359
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	56 063 275	56 581 359
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	952	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	2 287 309	1 819 596
Summa kortfristiga fordringar	2 288 261	1 819 596
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 288 261	1 819 596
SUMMA TILLGÅNGAR	58 351 536	58 400 954

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		33 420 000	33 420 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	420 072	790 466
Summa bundet eget kapital		33 840 072	34 210 466
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 359 041	-2 852 771
Årets resultat		-147 020	-876 664
Summa fritt eget kapital		-3 506 061	-3 729 435
SUMMA EGET KAPITAL		30 334 011	30 481 031
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	9 253 572	27 424 336
Summa långfristiga skulder		9 253 572	27 424 336
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	18 165 764	40 000
Leverantörsskulder		203 200	150 012
Skatteskulder		107 208	52 524
Övriga skulder		70 017	59 622
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	217 764	193 429
Summa kortfristiga skulder		18 763 953	495 587
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 351 536	58 400 954

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	2 093 602	2 022 660
Årsavgifter - bortfall	0	-3 669
Bredbandsintäkter	47 520	0
Elintäkter moms	12 182	0
Överlåtelse/pantsättning	6 038	0
Öresutjämnning	16	37
	2 159 357	2 019 027

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader moms	5 496	0
Extra statligt stöd	0	30 000
Övriga erhållna bidrag	93 260	0
Övriga intäkter	6 573	3 565
	105 329	33 565

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	43 980	5 820
	Fastighetsskötsel beställning	23 484	14 187
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	26 708	38 737
	Fastighetsskötsel gård beställning	3 336	26 748
	Snöröjning/sandning	4 000	4 506
	Myndighetstillsyn	14 994	0
	Gemensamma utrymmen	9 928	24 345
	Gård	2 016	1 481
	Serviceavtal	13 321	18 787
	Förbrukningsmateriel	12 629	992
	Störningsjour och larm	1 211	0
	Brandskydd	0	1 378
		155 607	136 981
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	0	6 180
	Tvättstuga	0	1 594
	Sophantering/återvinning	953	0
	Lås	0	15 892
	VVS	0	48 580
	Värmeanläggning/undercentral	0	27 107
	Ventilation	46 278	32 852
	Elinstallationer	7 094	1 888
	Fönster	13 755	2 675
	Balkonger/altaner	10 801	0
	Garage/parkering	23 602	0
		102 483	136 768
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	0	358 463
	Installationer	0	82 791
	Fönster	0	79 140
		0	520 394
	Taxebundna kostnader		
	El	223 145	222 745
	Gas	402 879	342 286
	Sophämtning/renhållning	42 029	62 606
	Grovsopor	4 885	4 961
		672 939	632 598
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	50 932	48 976
	Samfällighetsavgift	130 387	125 394
	Kabel-TV	38 448	38 090
	Bredband	86 400	24 197
		306 167	236 657
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	80 406	39 672
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 317 601	1 703 069

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	1 663	1 251
	Juridiska åtgärder	16 125	37 691
	Hysesförluster	1	1
	Revisionsarvode extern revisor	13 063	12 813
	Föreningskostnader	16 120	900
	Styrelseomkostnader	1 881	0
	Fritids- och trivselkostnader	1 117	14 167
	Förvaltningsarvode	91 456	117 660
	Administration	9 298	5 933
	Konsultarvode	1 750	68 578
		152 474	258 993
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	120 750	160 000
	Sociala kostnader	40 962	32 783
		161 712	192 783
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	518 084	518 084
		518 084	518 084
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	61 000 000	61 000 000
	Utgående anskaffningsvärde	61 000 000	61 000 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 418 641	-3 900 558
	Årets avskrivningar enligt plan	-518 084	-518 084
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 936 725	-4 418 641
	Planenligt restvärde vid årets slut	56 063 275	56 581 359
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	10 990 000	10 990 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	26 502 000	26 502 000
	Taxeringsvärde mark	5 148 000	5 148 000
		31 650 000	31 650 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	31 650 000	31 650 000
		31 650 000	31 650 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	52 957	25 800
	Klientmedel hos SBC	1 179 175	743 462
	Fordringar kreditfakturor	450	0
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 334
		2 287 309	1 819 596

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	790 466	833 106
	Reservering enligt stadgar	150 000	310 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-520 394	-352 640
	Vid årets slut	420 072	790 466

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2022-12-31	2021-12-31	
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
			2022-12-31	Villkors- ändringsdag
	SBAB	1,160 %	9 253 572	9 253 572
	SBAB	0,830 %	9 074 516	9 104 516
	SBAB	0,690 %	9 091 248	9 106 248
	Summa skulder till kreditinstitut		27 419 336	27 464 336
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-18 165 764	-40 000
			9 253 572	27 424 336

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 194 336 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	27 780 000	27 780 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Ränta	22 192	28 110
	Avgifter och hyror	195 572	165 319
		217 764	193 429

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Rengöring samt inoljning av loftgångar/altaner/balkonger

Rensning av ventilationsanläggning

Målning/reparation av fönster

Styrelsens underskrifter

Malmö den / 2023

Petra Anderberg
Ordförande

Ann-Charlotte Engstrand
Ledamot

Ann-Margareth Jahnke
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Andréa Åkesson
Extern revisor
KPMG