

# Brf BoKlok Annelund i Veberöd

Org.nr: 769630-8159

## Årsredovisning 2023

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	14



Styrelsen för bostadsrättsföreningen BoKlok Annelund i Veberöd, organisationsnummer 769630-8159, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

# Förvaltningsberättelse

---

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att upplåta bostadsrättslägenheter med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen är en äkta bostadsförening.

Tomtens totala area är 4 350 kvm.

Lokalarea/ bostadsrättsarea är ca 1 996 kvm.

Föreningens säte är i Lund

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2015

Ekonomisk plan registrerades år 2018

Föreningens stadgar registrerades år 2019

Föreningen förvärvade fastigheten år 2019

### Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

### Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

### Försäkring

Fastighetsförsäkring med bostadsrättstillägg tecknad hos Trygg Hansa.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-20.

På stämman deltog 18 medlemmar.

### Styrelse

Ordförande	Tim Stjernkvist
Ledamot	Kerstin Forth Andersson
Ledamot	Ingela Pettersson
Ledamot	Mattias Ekvall
Ledamot	Elin Palm
Suppleant	Emelie Feldt

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

### Revisor

Auktoriserad revisor	Boel Hansson Grant Thornton Sweden AB
----------------------	--

## Information om fastigheten

3 stycken flerbostadshus med 2 våningsplan. Föreningen har fler än ett bostadshus som är så placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Fastighetsbeteckning: Devon 1

Föreningens adresser:

Horstgatan 2A-B, 4A-H, 6A-F, 247 63 Veberöd, Tegelmästarevägen 32A-F, 24 7 63 Veberöd

Nybyggnadsår: 2018

### Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m <sup>2</sup>
1 rok	2	62
2 rok	4	55
3 rok	12	864
4 rok	10	850
<b>Summa</b>	<b>28</b>	<b>1 996</b>
<b>Totalt antal bostadslägenheter:</b>		<b>28</b>

### P-platser

	Antal platser
	32

4 av parkeringsplatserna avser handikappsparkering

## Förvaltning

### Avtal

Fastighetsjour  
Ekonomisk förvaltning  
Fjärrstyrd tillsyn värme /vatten samt underhåll

### Leverantör

Örestads Industribevakning AB  
Delagott Förvaltning AB  
Geobatteri AB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2023 har styrelsen utökats till fem ledamöter. Föreningen har haft slutbesiktning av fastigheten och Boklok har åtgärdat felen förutom målning av fasad på byggnaderna som planeras under 2024.

Vår förening har lån som förfallit under året vilket har bidragit till högre räntekostnader och avgiften har höjts med 15%. Styrelsen har under året som gått arbetat med att ta fram en underhållsplan. Vidare har styrelsen löpande åtgärdat fel som uppstått samt underhåll.

## Medlemsinformation

36 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att 5 bostadsrätter har överlåtits.

7 medlemmar har utträtt ur föreningen.

6 medlemmar har upptagits.

**28 bostadsrätter**

**35 medlemmar vid räkenskapsårets slut**

## Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	1 675	1 499	1 490	1 445
Årsavgifter, tkr	1 545	1 367	1 366	1 366
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 218	- 289	- 36	204
Soliditet, %	58	58	58	58
Räntekänslighet	16	18	18	19
<b>Föreningen, kr</b>				
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	87	91	90	93
Skuld/kvm totalyta	12 423	12 541	12 658	12 771
Energikostnad / kvm	317	238	151	102
Sparande/kvm totalyta	155	119	239	302
<b>Bostadsrätten, kr</b>				
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	774	685	684	684
Skuld/kvm bostadsrättsyta	12 453	12 541	12 658	12 771

För nyckeltalsdefinitioner se not. 1 redovisningsprinciper.

### Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 233 468 kronor.

### Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat är fortsatt lägre än årets bokförda avskrivningar och bedöms därmed ej påverka föreningens möjlighet att finansiera framtida underhåll. För att klara eventuellt framtida kostnadsökningar så fortsätter styrelsen att arbeta med att både se över möjliga kostnadssänkningar och potentiella inkomstförstärkningar.

## Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	35 560 000	215 760	- 23 025	- 289 317	<b>35 463 418</b>
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll		59 880	-59 880		<b>0</b>
Balanseras i ny räkning			- 289 317	289 317	<b>0</b>
Årets resultat				- 217 982	<b>- 217 982</b>
Belopp vid årets utgång	<b>35 560 000</b>	<b>275 640</b>	<b>- 372 222</b>	<b>- 217 982</b>	<b>35 245 436</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 372 222
Årets resultat	- 217 982
<b>Totalt</b>	<b>- 590 204</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	59 880
Balanseras i ny räkning	- 650 084
<b>Totalt</b>	<b>- 590 204</b>

# Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2023	2022
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	2	1 674 873	1 498 588
Övriga rörelseintäkter		110 281	7 938
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>1 785 154</b>	<b>1 506 526</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Operativ drift och underhåll	3	-1 024 206	-748 761
Administration och förvaltning	4	-82 817	-163 709
Personalkostnader	5	-39 789	-44 512
Avskrivningar		-527 084	-527 084
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-1 673 896</b>	<b>-1 484 066</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>111 258</b>	<b>22 460</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	37	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-329 277	-311 778
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-329 240</b>	<b>-311 777</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-217 982</b>	<b>-289 317</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>-217 982</b>	<b>-289 317</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-217 982</b>	<b>-289 317</b>

# Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	59 289 607	59 803 127
Inventarier, verktyg och installationer	8	40 692	54 256
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>59 330 299</b>	<b>59 857 383</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>59 330 299</b>	<b>59 857 383</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		125	5 356
Övriga fordringar		1 859	1 822
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		46 188	44 635
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>48 172</b>	<b>51 813</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 063 957	972 700
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 063 957</b>	<b>972 700</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 112 129</b>	<b>1 024 513</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>60 442 428</b>	<b>60 881 896</b>



# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		35 560 000	35 560 000
Fond för yttre underhåll		275 640	215 760
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>35 835 640</b>	<b>35 775 760</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-372 222	-23 025
Årets resultat		-217 982	-289 317
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-590 204</b>	<b>-312 342</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>35 245 436</b>	<b>35 463 418</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	8 188 198	16 759 865
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 188 198</b>	<b>16 759 865</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	16 609 866	8 271 667
Leverantörsskulder		107 080	94 448
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		291 848	292 498
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>17 008 794</b>	<b>8 658 613</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>60 442 428</b>	<b>60 881 896</b>

# Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	111 258	22 460
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	527 084	527 084
<b>Summa</b>	<b>638 342</b>	<b>549 544</b>
Erhållen ränta	37	1
Erlagd ränta	-298 244	-311 778
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>340 135</b>	<b>237 767</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	3 641	10 368
Förändring av rörelseskulder	-19 051	108 608
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>324 725</b>	<b>356 743</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Årets investeringar	0	-67 820
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-67 820</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Årets amorteringar	-233 468	-233 468
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-233 468</b>	<b>-233 468</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>91 257</b>	<b>55 455</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>972 700</b>	<b>917 245</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 063 957</b>	<b>972 700</b>

# Noter

## Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

### Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Huvudintäkter

Resultat

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader

Soliditet (%)

Soliditet är ett mått på hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med egna medel, till exempel insatser. Soliditet = Eget kapital/Totala tillgångar.

Årsavgift per kvm

Årsavgifter/ kvm bostadsrätter

Skuldsättning per kvm

Totala räntebärande skulder/totalyta

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt

Totala räntebärande skulder/bostadsrättsyta

Räntekänslighet

Räntebärande skulder/intäkter från avgifter i %

Sparande per kvm

Resultat+avskrivningar+kostnadsförda underhåll+utrangering+kostnader av engångskaraktär / totalyta

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna/ totala rörelseintäkter

Energikostnad per kvm

Energikostnad/totalyta. Energikostnad = uppvärmning, el, vatten.

### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)	Avskrivning (%)
Byggnader	100	1
Laddstolpar	5	20

## Not 2. Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 544 885	1 367 426
Hysesintäkter bostäder	42 965	42 167
Kabel-TV	87 024	87 024
Övriga intäkter	0	1 971
<b>Totalt nettoomsättning</b>	<b>1 674 874</b>	<b>1 498 588</b>

## Not 3. Operativ drift och underhåll

	2023	2022
Fastighetsel	563 921	414 757
Vatten och avlopp	67 175	59 555
Sophämtning	44 901	40 826
Serviceavtal värmepumpsservice	8 088	11 997
Obligatoriska service- och besiktningkostnader	1 525	0
Fastighetsstäd	17 303	11 880
Trädgårdsskötsel	24 943	41 405
Snöröjning/sandning	7 869	0
Bredband	61 493	0
TV	28 355	0
Fastighetsförsäkring	48 269	46 863
Övriga driftkostnader	2 558	14 400
Reparationer	71 214	27 291
Reparation hiss	8 541	6 885
Reparation och underhåll	68 051	72 902
<b>Totalt operativ drift och underhåll</b>	<b>1 024 206</b>	<b>748 761</b>

Kostnaderna för TV och bredband har tidigare år redovisats som Tele- och kommunikation.

## Not 4. Administration och förvaltning

	2023	2022
Medlems- och föreningsavgifter	4 970	4 900
Arvode ekonomisk förvaltning	34 241	31 442
Revisionsarvode	19 168	20 498
Tele- och datakommunikation	0	87 220
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	5 936	384
Konsultarvode	14 181	9 194
Bankkostnader	3 246	3 473
Övriga administrativa kostnader	275	140
Övriga kostnader	800	6 458
<b>Totalt administration och förvaltning</b>	<b>82 817</b>	<b>163 709</b>

## Not 5. Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	31 998	35 000
Sociala kostnader	7 791	9 512
<b>Totalt personalkostnader</b>	<b>39 789</b>	<b>44 512</b>

## Not 6. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Övriga ränteintäkter	37	1
<b>Totalt övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>37</b>	<b>1</b>

<b>Not 7. Byggnader och mark</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnad	51 352 000	51 352 000
Anskaffningsvärde mark	10 548 000	10 548 000
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>61 900 000</b>	<b>61 900 000</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 2 096 873	- 1 583 353
Årets avskrivningar	- 513 520	- 513 520
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-2 610 393</b>	<b>-2 096 873</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>59 289 607</b>	<b>59 803 127</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Taxeringsvärde byggnader	35 000 000	35 000 000
Taxeringsvärde mark	6 000 000	6 000 000
	<b>41 000 000</b>	<b>41 000 000</b>

<b>Not 8. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Inköp	67 820	67 820
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>67 820</b>	<b>67 820</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 13 564	0
Årets avskrivningar	- 13 564	- 13 564
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>- 27 128</b>	<b>- 13 564</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>40 692</b>	<b>54 256</b>

<b>Not 9. Skulder till kreditinstitut</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2023-12-31</b>	<b>Belopp 2023-12-31</b>	<b>Belopp 2022-12-31</b>
Stadshypotek	2024-03-01	4,700 %	8 196 667	8 271 667
Stadshypotek	2025-12-01	1,050 %	8 421 666	8 496 666
Stadshypotek	2024-12-01	1,060 %	8 179 731	8 263 199
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>24 798 064</b>	<b>25 031 532</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-16 609 866	-8 271 667
			<b>8 188 198</b>	<b>16 759 865</b>

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank

<b>Not 10. Ställda säkerheter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	26 390 000	26 390 000
<b>Summa:</b>	<b>26 390 000</b>	<b>26 390 000</b>

### **Not 11. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Styrelsen har beslutat om att höja årsavgiften med 5% från 1 januari 2024 samt höja förråden till 200 kr/månad.

# Underskrifter

Lund den \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 2024

---

Tim Stjernkvist  
Ordförande

---

Kerstin Forth Andersson  
Ledamot

---

Ingela Pettersson  
Ledamot

---

Mattias Ekvall  
Ledamot

---

Elin Palm  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

---

Boel Hansson  
Auktoriserad revisor  
Grant Thornton Sweden AB



# Document history

COMPLETED BY ALL:

21.05.2024 10:57

SENT BY OWNER:

Felicia Sonesson · 17.05.2024 16:35

DOCUMENT ID:

rklhGokrm0

ENVELOPE ID:

By3foyBmR-rklhGokrm0

DOCUMENT NAME:

ÅR 2023 Brf Boklok Annelund .pdf

14 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Alexander Tim Jonas Stjernkvist Tim1991_@hotmail.com	Signed Authenticated	17.05.2024 16:42 17.05.2024 16:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/03/11) IP: 94.234.109.131
2. INGELA PETTERSSON ingelap.vida3@gmail.com	Signed Authenticated	20.05.2024 08:22 17.05.2024 16:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/10/28) IP: 90.230.101.45
3. BRITT ELIN PALM elinpalm@live.com	Signed Authenticated	20.05.2024 08:57 20.05.2024 07:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/11/20) IP: 2.248.155.29
4. Kerstin Marianne Forth Andersson tittiforth@hotmail.com	Signed Authenticated	20.05.2024 09:01 18.05.2024 13:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/05/06) IP: 90.228.251.192
5. Mattias Kristoffer Ekvall M.k.ekvall@gmail.com	Signed Authenticated	20.05.2024 18:56 20.05.2024 17:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/02/21) IP: 90.230.101.148
6. BOEL HELENE ELINOR HANSSON boel.hansson@se.gt.com	Signed Authenticated	21.05.2024 10:57 21.05.2024 10:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/05/03) IP: 194.14.78.10

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed