

Årsredovisning

för

Brf BoKlok Ulltikan

769631-1831

Räkenskapsåret

2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-9
Underskrifter	9

Styrelsen för Brf BoKlok Ullticken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen BoKlok Ullticken bildades 2015-10-20 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningen klassificeras som, och beskattas enligt reglerna för privatbostadsföretag. Föreningen förvärvade fastigheten 2016-11-15.

Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2015-11-13 och den ekonomiska planen registrerades 2016-02-11. Föreningen har sitt säte i Trosa kommun.

Styrelse

Styrelsen har under 2023 haft följande sammansättning:

För tiden 1 jan-1 juni

Jimmy Henell	ordförande
Morgan Lindell	ledamot
Sean Mackin	sekreterare
Erik Wallqvist	suppleant
Andreas Forsberg	suppleant

För tiden 1 juni-31 dec

Sean Mackin	ordförande
Morgan Lindell	kassör
Andreas Forsberg	sekreterare
Erik Wallqvist	suppleant
Jimmy Henell	suppleant

Revisor

Anette Ljungcrantz, internrevisor.

Valberedning

Har inte haft någon valberedning

Stämman/sammanträden

Ordinarie årsstämma hölls 2023-06-01. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 st protokollförda sammanträden.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningen äger fastigheten Biskopskåpan 1 med adress Byggvägen 2-14 A-B i Trosa kommun. Fastigheten uppfördes 2016 och består av 7 st byggnader med 2 bostäder i varje, i form av 2-våningsparhus. Till varje bostad finns en parkering. Fastighetens totala bostadsyta är 1 638 kvm. tomtens areal är 3 376 kvm (äganderätt).

5 rum och kök	14 st	1 638 kvm
---------------	-------	-----------

Varje bostadsrättshavare tecknar eget abonnemang avseende vatten/värme/avfall.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa Försäkring AB genom Bolander & Co.

Avtal

Föreningen har avtal med följande:

Bredbandsbolaget - TV

Open Universe - Fiber

Mediator Fastighetskonsult AB - ekonomisk förvaltning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Genomfört filterbyte i ventilationen under mars och september.

Lån 31629586 på 5 350 000 sek delades upp i 2 lån den 11 december.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 23

Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret: 2

Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 23

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	867	836	836	836
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-153	18	4	-40
Soliditet (%)	60,9	60,7	60,4	60,1
Årsavg / kvm bostadsrättsyta (kr)	518,0	494,0	494,0	494,0
Utökad årsavgift / kvm bostadsrättsyta (kr)	529,0	511,0	0,0	0,0
Årsavgifternas andel av totala intäkter (%)	100,0	100,0	0,0	0,0
Bankskuld/ kvm bostadsrättsyta (kr)	12 552,0	12 689,0	12 872,0	13 056,0
Bankskuld / kvm total yta (kr)	12 552,0	12 689,0	0,0	0,0
Räntekänslighet (%)	24,5	25,7	26,1	27,0
Energikostnad per kvm total yta (kr) *	0,0	0,0	0,0	0,0
Sparande per kvm total yta (kr)	175,0	279,0	275,0	246,0

* Föreningen är klassad som småhus och varje hus har egna avtal vad gäller el, värme och vatten.

- Soliditet – eget kapital / balansomslutningen

- Årsavgift per kvm bostadsrättsyta – årsavgiften för bostadsrätter i dec*12 / kvm bostadsrättsyta

- Utökad årsavgift per kvm bostadsrättsyta - total redovisad årsavgift / kvm bostadsrättsyta

- Årsavgiftens andel av total rörelse intäkt - total redovisad årsavgift / total intäkt

- Bankskuld per kvm bostadsrättsyta – föreningens totala lån den 31 dec / kvm bostadsrättsyta

- Bankskuld per kvm total yta – föreningens totala lån den 31 dec / kvm total yta

- Räntekänslighet - räntebärande skuld den 31 dec / redovisad årsavgift.

En ökad räntekostnad med 1 %-enhet motsvarar 24,5 % ökning av årsavgiften för verksamhetsåret.

* Energikostnad per kvm total yta - kostnaden för el, värme och vatten / total yta.

- Sparande per kvm total yta - årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll per kvm total yta.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	32 900 000	262 180	-697 035	17 677	32 482 822
Belopp vid årets utgång	32 900 000	262 180	-697 035	17 677	32 482 822

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-728 498
årets förlust	-153 370
	-881 868
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	49 140
i ny räkning överföres	-931 008
	-881 868

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Föreningens intäkter		866 724	836 364
Summa rörelseintäkter	1	866 724	836 364
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-84 073	-86 974
Övriga externa kostnader	3	-54 808	-50 448
Personalkostnader	4	-32 855	-32 855
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-439 500	-439 500
Summa rörelsekostnader		-611 236	-609 777
Rörelseresultat		255 488	226 587
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-408 858	-208 910
Summa finansiella poster		-408 858	-208 910
Resultat efter finansiella poster		-153 370	17 677
Resultat före skatt		-153 370	17 677
Årets resultat		-153 370	17 677

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	52 318 562	52 758 062
Summa materiella anläggningstillgångar		52 318 562	52 758 062
Summa anläggningstillgångar		52 318 562	52 758 062
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		10 990	47
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		52 207	38 104
Summa kortfristiga fordringar		63 197	38 151
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		543 512	583 209
Summa kassa och bank		543 512	583 209
Summa omsättningstillgångar		606 709	621 360
SUMMA TILLGÅNGAR		52 925 271	53 379 422

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		32 900 000	32 900 000
Fond för yttre underhåll		311 320	262 180
Summa bundet eget kapital		33 211 320	33 162 180
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-728 498	-697 035
Årets resultat		-153 370	17 677
Summa fritt eget kapital		-881 868	-679 358
Summa eget kapital		32 329 452	32 482 822
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6, 7	13 750 000	15 135 000
Summa långfristiga skulder		13 750 000	15 135 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6, 7	6 735 000	5 650 000
Leverantörsskulder		10 940	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		99 879	111 600
Summa kortfristiga skulder		6 845 819	5 761 600
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 925 271	53 379 422

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-153 370	17 677
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		439 500	439 500
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		286 130	457 177
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-10 942	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-14 104	-1 876
Förändring av leverantörsskulder		10 940	0
Förändring av kortfristiga skulder		-11 721	38 532
Kassaflöde från den löpande verksamheten		260 303	493 833
Finansieringsverksamheten			
Amortering på lån		-300 000	-300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-300 000	-300 000
Årets kassaflöde		-39 697	193 833
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		583 209	389 376
Likvida medel vid årets slut		543 512	583 209

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2), fr.o.m detta år kompletterande upplysningar enligt BFNAR 2023:1.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningsunderlaget utgörs av anskaffningsvärdet. Det avskrivningsbara beloppet periodiseras linjärt över tillgångens förväntade nyttjandeperiod. Utgifter för förbättringsarbeten som anses vara värdehöjande gentemot ursprungligt skick ökar tillgångarnas redovisade värden. Utgifter för reparation och underhåll som avser att återställa eller behålla byggnaden i ursprungligt skick redovisas som kostnader.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 1 Föreningens intäkter

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	838 992	808 752
Kabel TV	27 552	27 552
Övriga intäkter	180	60
	866 724	836 364

Not 2 Fastighetskostnader

	2023	2022
Reparationer	25 589	27 323
Fastighetsförsäkringar	41 172	39 079
Kabel-TV, internet	17 312	15 616
Fastighetsskötsel, extra tjäns	0	4 956
	84 073	86 974

Not 3 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förbrukningsinventarier	2 866	563
Revisionsarvoden	6 250	6 250
Redovisningstjänster	38 040	36 272
Övriga förvaltningskostnader	7 652	7 363
	54 808	50 448

Not 4

	2023	2022
Arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Styrelsearvoden	25 000	25 000
Lagstadgade arbetsgivar avg	7 855	7 855
Totalt	32 855	32 855

Not 5 Byggnader och mark

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	55 450 000	55 450 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 450 000	55 450 000
Ingående avskrivningar	-2 691 938	-2 252 438
Årets avskrivningar	-439 500	-439 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 131 438	-2 691 938
Utgående redovisat värde	52 318 562	52 758 062
Taxeringsvärden byggnader	18 732 000	18 732 000
Taxeringsvärden mark	6 258 000	6 258 000
	24 990 000	24 990 000

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SBAB 325 063 99	0,86	2024-12-11	6 435 000	6 435 000
SBAB 316 295 86	0,71	2023-12-11	0	5 350 000
SBAB 328 167 46	3,73	2025-11-12	8 775 000	9 000 000
SBAB 328 543 46	3,53	2026-11-17	2 675 000	0
SBAB 328 543 54	3,35	2028-11-17	2 675 000	0
			20 560 000	20 785 000
Kortfristig del av långfristig skuld			6 735 000	5 650 000

- Som kortfristig skuld bokförs de lån som omförhandlas under nästa räkenskapsår samt näst års förväntade amortering.

Not 7 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	22 585 000	22 585 000
	22 585 000	22 585 000

UNDERSKRIFTER

Trosa 2024-05-17



Sean Mackin
ordförande



Morgan Lindell
ledamot



Andreas Forsberg
ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats



Anette Ljungcrantz
Internrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF BoKlok Ullticken

Org.nr. 769631-1831

Rapport om årsbokslut och förvaltning

Jag har utfört en revision av årsredovisningen samt styrelsens förvaltning för BRF BoKlok Ullticken för räkenskapsåret 2023.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Det är även styrelsen som ansvarar för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Revisionen innefattar att granska ett urval av underlag i räkenskapshandlingarna. I revisionen ingår även att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsbokslutet. Jag anser att de revisionsbevis som inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalande

Jag har granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2023. Jag har granskat den löpande bokföringen och gjort stickprov på de olika kontona. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen eller någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningen stadgar eller årsmötesbeslut.

Jag anser att min revision ger en rimlig grund för att tillstyrka att årsmötet fastställer resultat- och balansräkning, disponerar resultatet enligt förslaget i verksamhetsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Trosa 2024-05-02



Anette Ljungerantz

Revisor