

Bostadsrättsföreningen BoKlok Linden i Bålsta

Org.nr: 769635-0359

Årsredovisning 2023

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Linden i Bålsta, organisationsnummer 769635-0359, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Håbo kommun, Uppsala län

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2017-07-18

Ekonomisk plan registrerades år 9 maj 2018

Föreningens stadgar registrerades år 18 juli 2017

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. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Styrelse

Ordförande	Karin Maria Hiller
Ledamot	Pia Margaretha Hallin
Ledamot	Maria Norlen
Ledamot	Anna Marje Cristine Holmlund
Ledamot	Hanna Bergström
Suppleant	Margareta Elmqvist

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare har varit Firman tecknas av styrelsen Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisor

Auktoriserad revisor	Marie-Louise Ebbvik
	Allians revision och redovisning

Valberedning

Valberedningen har bestått av Ewa Svärdström, Maria Tuhti

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-07 .

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	allabrf.se
Fjärrvärme	Eon
Vatten, avlopp och sophämtning	Håbo Kommun
Snöröjning	Maskinringen

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Håbo, Våppeby 6:55

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 2018

Totalyta (m²): 2 532

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal
2 rok	8
3 rok	14
4 rok	14
Summa	36

Totalt antal bostadslägenheter: 36

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Underhållplan	2024	UHP planeras tas fram

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi har haft spolning av samtliga lägenheter. Ett av våra lån har löpt ut vilket har lett till två avgiftshöjningar under 2023.

Medlemsinformation

44 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att

6

bostadsrätter har överlåtits.

11 medlemmar har utträtt ur föreningen.

7 medlemmar har upptagits.

40 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	1 943	1 871	1 832	1 799
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 654	- 150	- 180	- 49
Soliditet ¹ , %	69	69	68.5	68.2
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	743	722	707	694
Skuldsättning / kvm totalyta	12 790	13 007	13 224	13 441
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	12 790	13 007	13 224	13 441
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	97	98	98	98
Sparande / kvm	53	252	240	292
Räntekänslighet	17	18	18	19
Energikostnad / kvm	144	133	173	143

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	73 940 000	227 880	- 556 778	- 150 372	73 460 730
Resultatdisposition enligt stämman:			-150 372	150 372	0
Reservering fond för yttre underhåll		75 960	-75 960		0
Balanseras i ny räkning					
Årets resultat				- 654 004	- 654 004
Belopp vid årets utgång	73 940 000	303 840	- 783 110	- 654 004	72 806 726

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 783 109
Årets resultat	- 654 004
Totalt	- 1 437 113

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	75 960
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	- 87 279
Balanseras i ny räkning	- 1 425 794
Totalt	- 1 437 113

Ekonomi

Styrelsen har i uppgift att bevaka och planera för föreningens ekonomi. I detta arbete tar föreningen hjälp och stöd av den ekonomiska förvaltaren och planerar ekonomin, både på kort och lång sikt. I detta arbete ingår både resultat- samt likviditetsplanering.

Föreningens styrelse har även i uppgift att upprätta en underhållsplan och tillgodose så föreningens medlemmar, via sin årsavgift, är med och sätter av sparade medel till föreningen framtida underhåll. I dagsläget finns ingen underhållsplan men planerat arbete för att ta fram en under 2024 finns. Kostnaden för den årliga avsättningen kommer att framgå av föreningens underhållsplan.

Årligen uppdateras föreningens budgetar via styrelsens verktyg i portalen hos allabrf. Utefter föreningens kostnadsmassa beslutas därom årsavgiften för föreningens medlemmar.

En bostadsrättsförening har inte som syfte att gå med vinst och får därmed gå med förlust så länge den klarar av att betala sina driftkostnader, räntor och beslutad amortering, samt lägger undan pengar för framtida underhållsbehov efter underhållsplan.

I årsredovisningen längre fram finner ni bland annat en kassaflödesanalys där föreningens kassaflöde presenteras.

Föreningen har idag högre räntor som påverkar årets resultat negativt. Detta i sig har ingen långvarig negativ inverkan på föreningens ekonomi. Föreningen har medel och tillgångar att betala sina kostnader/utgifter, likt ovan beskrivit, och har en plan för att bekosta framtida planerade underhållsåtgärder. Styrelsen planerar att höja årsavgiften under 2024.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2023	2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	1 943 072	1 870 898
Övriga rörelseintäkter		3 443	0
Summa Rörelseintäkter		1 946 515	1 870 898
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-765 480	-643 403
Administration och förvaltning	4	-103 455	-100 658
Personalkostnader	5	-39 942	-44 509
Avskrivningar		-788 020	-788 033
Summa Rörelsekostnader		-1 696 897	-1 576 603
RÖRELSERESULTAT		249 618	294 295
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-903 622	-444 667
Summa Finansiella poster		-903 622	-444 667
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-654 004	-150 372
RESULTAT FÖRE SKATT		-654 004	-150 372
ÅRETS RESULTAT		-654 004	-150 372

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	105 016 220	105 804 240
Summa materiella anläggningstillgångar		105 016 220	105 804 240
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		105 016 220	105 804 240
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	7	347 614	108
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		48 833	51 657
Kundfordringar		405 681	0
Summa kortfristiga fordringar		802 127	51 765
Kassa och bank			
Kassa och bank		120 786	682 920
Summa kassa och bank		120 786	682 920
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		922 913	734 685
SUMMA TILLGÅNGAR		105 939 134	106 538 925

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		73 940 000	73 940 000
Fond för yttre underhåll		303 840	227 880
Summa bundet eget kapital		74 243 840	74 167 880
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-783 109	-556 778
Årets resultat		-654 004	-150 372
Summa fritt eget kapital		-1 437 113	-707 150
SUMMA EGET KAPITAL		72 806 727	73 460 730
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	31 833 300	25 299 975
Summa långfristiga skulder		31 833 300	25 299 975
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		31 833 300	25 299 975
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut		550 000	7 633 325
Leverantörsskulder		22 590	33 592
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		726 517	111 303
Summa kortfristiga skulder		1 299 107	7 778 220
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		1 299 107	7 778 220
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		105 939 134	106 538 925

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat		249 618
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar		788 020
Summa		1 037 638
Erlagd ränta		-903 622
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		134 016
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar		-403 977
Ökning av rörelseskulder		604 212
Kassaflöde från den löpande verksamheten		334 251
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Minskning av låneskuld		-550 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-550 000
Årets kassaflöde		-215 749
Likvida medel vid årets början		682 920
Likvida medel vid årets slut		467 172

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

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

Mindre belopp periodiseras inte.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	100

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter

Bostäder	1 882 230	1 827 145
----------	-----------	-----------

Hysesintäkter

Garage och p-platser	51 915	43 730
----------------------	--------	--------

Övriga intäkter

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	8 927	0
Övriga intäkter	0	23

	8 927	23
--	-------	----

Totalt nettoomsättning	1 943 072	1 870 898
-------------------------------	------------------	------------------

Not 3. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

	2023	2022
Fastighetsel	30 759	58 222
Uppvärmning	252 031	196 406
Vatten och avlopp	80 984	81 470
Sophämtning	217 155	159 274
	580 929	495 372

Funktionell anläggningsservice

Obligatoriska service- och besiktningsskostnader	1 076	0
--	-------	---

Köpta tjänster

Snöröjning/sandning	29 500	7 500
Övriga köpta tjänster	0	8 793
	29 500	16 293

Övriga driftkostnader

Försäkring	56 053	53 762
------------	--------	--------

Reparationer

Reparationer	10 643	77 976
--------------	--------	--------

Underhåll

Underhåll	87 279	0
-----------	--------	---

Totalt operativ drift och underhåll

765 480 **643 403**

Not 4. Administration och förvaltning

Medlems- och föreningsavgifter

Medlems- och föreningsavgifter	10 740	13 178
--------------------------------	--------	--------

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning	36 250	45 755
Extra ekonomisk förvaltning	18 270	0
	54 520	45 755

Revision

Revisionsarvode	21 594	13 750
-----------------	--------	--------

Övriga kostnader

Bankkostnader	1 682	2 812
Övriga kostnader	14 919	25 163
	16 601	27 975

Totalt administration och förvaltning

103 455 **100 658**

Not 5. Personalkostnader

Styrelsen

Styrelsearvode	31 200	35 167
----------------	--------	--------

Övrig intern förvaltning

Sociala kostnader	8 742	9 342
-------------------	-------	-------

Totalt personalkostnader

39 942 **44 509**

Not 6. Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	78 803 300	78 803 300
Anskaffningsvärde mark	30 220 000	30 220 000
Utgående anskaffningsvärden	109 023 300	109 023 300
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 3 219 060	- 2 431 027
Årets avskrivningar	- 788 020	- 788 033
Utgående avskrivningar	-4 007 080	-3 219 060
Utgående redovisat värde	105 016 220	105 804 240
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	44 000 000	44 000 000
Taxeringsvärde mark	10 000 000	10 000 000
	54 000 000	54 000 000

Not 7. Övriga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	1 228	-1
Övriga kortfristiga fordringar	0	109
Klientmedelskonto ABRF	346 386	0
Summa	347 614	108

Not 8. Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	35 133 600	35 133 600
Summa:	35 133 600	35 133 600

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
SHB 159253	2024-12-01	1,09 %	8 783 325	8 783 325
SHB 239505	2025-12-01	4,1 %	7 183 325	7 733 325
SHB 239506	2025-12-01	4,1 %	8 783 325	8 783 325
SHB 315451	2024-03-01	4,9 %	7 633 325	0
SHB 952892	2023-12-01	1,58 %	0	7 633 325
Summa skulder till kreditinstitut			32 383 300	32 933 300
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-550 000	-7 633 325
			31 833 300	25 299 975

Not 10. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

En avgiftshöjning om 20% har skett fr o m 2024-01-01. Vi behöver höja avgiften ytterligare under 2024 för att klara av höjda räntor och det faktum att allt blir avsevärt dyrare under 2024 (fjärrvärme, vatten/avlopp/sopor, försäkring etc).

Underskrifter

den ____ / ____ 2024

Karin Maria Hiller
Ordförande

Pia Margaretha Hallin
Ledamot

Maria Norlen
Ledamot

Anna Marje Cristine Holmlund
Ledamot

Hanna Bergström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024

Marie-Louise Ebbvik
Auktoriserad revisor
Allians revision och redovisning