

Årsredovisning för
Brf BoKlok Seglet

769636-1836

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-10
Underskrifter	10

Årsredovisningen är framtagen av
föreningens styrelse i samarbete med
Förvaltnings AB Graden

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf BoKlok Seglet, 769636-1836 får härmed avge årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta 40 bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjanderätt och utan tidsbegränsning på fastigheten Gölkärrret 1 i Oskarshamns Kommun. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta förening.

Verksamheten

Föreningen bildades för att förvärva mark och uppföra 40 lägenheter fördelat på fem huskroppar i Oskarshamns kommun.

Köpebrev för marken undertecknades 19 december 2018.

Styrelsen har godkänt ekonomisk plan och den blev intygsgiven 26 april 2019.

Den 3 juni 2019 erhöll bostadsrättsföreningen tillstånd att upplåta bostadsrätt från Bolagsverket.

Den ekonomiska förvaltningen har under året, enligt förvaltningsavtal, handhåfts av Förvaltnings AB Graden.

Föreningens fastigheter är försäkrade till fullvärde genom Trygg Hansa. Inklusiv bostadsrättstillägg och styrelseansvarsförsäkring.

Vid årets utgång var medlemsantalet 55 fördelade på 40 lägenheter.

Föreningen har sitt säte i Oskarshamns kommun.

Fastighet

Bostadsrättsföreningen förvärvade 7 november 2018 fastigheten Gölkärrret 1 i Oskarshamns kommun. Entreprenaden på fastigheten färdigställdes under hösten 2019 och tillträdde under november 2019.

Styrelsen

Ordförande	Alicia Shabnam Björnholm
Ledamot	Ingela Ståhl Simon Sigfridsson Jessica Pettersson
Suppleant	Jens Lindström Glenn Toresson
Revisor	Solkustens ekonomipartner Ann-Charlott Lundström
Valberedning	Kristofer Strinnholm sammankallande Glenn Toresson

Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter - två i förening.

Styrelsen har beviljat en lägenhetsöverlåtelse under året.

Styrelsen har beviljat 2 andrahandsuthyrning under året.

Styrelsen har under sin mandatperiod avhållit tio stycken protokollförda sammanträden.

0 extrastämmor. En konstituerande stämma, samt en ordinarie föreningsstämma 23-06-14.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Gölkärret 1, Oskarshamns kommun
Adress:	Solvändan 1-11, 2-48
Byggår:	Entreprenaden på fastigheten färdigställdes under hösten 2019
Taxeringsvärde:	45 987 000 kr varav byggnadsvärde 41 000 000 kr
Lägenhetsfördelning:	40 lägenheter fördelade i 5 huskroppar
Total boyta:	Ca 2 660 m ²
Fastighetens areal:	7 833 m ²

Lägenhetsfördelning	
2 rum och kök	16 st
3 rum och kök	20 st
4 rum och kök	4 st

P-anläggning	
P-platser	44 st varav 4 hkp

Ekonomi

Uppdragsavtal tecknades med BoKlok Housing AB den 7 november 2018.

BoKlok Housing AB svarar för kostnader och har rätt till intäkter fram till en "avräkningsdag", vilken beräknas infalla när bostadsrättsföreningens slutliga lån för finansiering utbetalas i sin helhet av banken.

Även för tid innan uppdragsavtalet tecknats, svarar BoKlok Housing AB för kreditivräntor och andra kreditavgifter som föreningen belastats med.

Slutlig anskaffningskostnad var 84 721 000 kronor. Bostadsrättsföreningen har haft byggnadskreditt hos Handelsbanken där även projektet slutfinansierades 2 december 2019.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Ändrat tömningsintervall från en gång i veckan till en gång per månad samt minskat ned kärlet.
- Köpt in samt bytt ut ljuskällor till utebelysning.
- Filterbyte samt inköp av filter i samtliga lägenheter.
- Köpt in halkbekämpning.

Övrigt

- Två städdagar. Julgransresning. Pumpatävling.

Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Fond fastighets- underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	51 240 000	160 000	-146 031	39 825
Resultatdisp. enligt stämmobeslut			39 825	-39 825
Fondavsättning enligt stämmobeslut		80 000	-80 000	
Årets resultat				-279 679
Vid årets slut	51 240 000	240 000	-186 206	-279 679

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	Belopp i kr 2019
Nettoomsättning	1 980 481	1 885 692	1 807 732	1 792 223	159 163
Resultat efter finansiella poster	-279 679	39 825	-107 540	126 653	-5 145
Resultat i % av nettoomsättningen	-14,1	2,1	-5,9	7,1	-3,2
Soliditet, %	61,3	61,1	60,8	60,6	60,2
Balansomslutning	83 227 700	83 960 753	84 268 418	84 805 600	85 055 483

Det negativa resultatet beror på höga avskrivningar på byggnaden.

Nyckeltal i kr/m² boyta

Årsavgift	745	715			
Skuldsättning	11 998	12 096	12 260	12 433	12 606
Gemensam elkostnad	22	23	18	10	0
Värmekostnad	64	61	66	66	0
Energikostnad	128	126			
Sparande	172	292			
Räntekänslighet	16,12	16,91			
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	100 %				

Förslag till disposition av föreningens resultat

	Belopp i kr
Till stämmans förfogande står följande belopp	
balanserat resultat	-186 206
årets resultat	-279 680
Totalt	-465 886
styrelsen föreslår följande disposition till stämman	
till föreningens fond fastighetsunderhåll reserveras enligt stadgarna ett belopp motsvarande minst 30 kr/kvm bostadsarea för föreningens hus balanseras i ny räkning	80 000 -545 886
Summa	-465 886

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	1 980 481	1 885 692
Övriga rörelseintäkter		9 484	-
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		<u>1 989 965</u>	<u>1 885 692</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-654 121	-649 257
Personalkostnader		-17 777	-36 464
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-735 974	-735 974
Summa rörelsekostnader		<u>-1 407 872</u>	<u>-1 421 695</u>
Rörelseresultat		<u>582 093</u>	<u>463 997</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		239	12
Räntekostnader och liknande resultatposter		-862 011	-424 184
Summa finansiella poster		<u>-861 772</u>	<u>-424 172</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-279 679</u>	<u>39 825</u>
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		<u>-279 679</u>	<u>39 825</u>
Skatter			
Årets resultat		<u>-279 679</u>	<u>39 825</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	81 715 772	82 451 746
Summa materiella anläggningstillgångar		81 715 772	82 451 746
Summa anläggningstillgångar		81 715 772	82 451 746
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		9 769	12 762
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		53 058	43 515
Summa kortfristiga fordringar		62 827	56 277
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 449 101	1 452 730
Summa kassa och bank		1 449 101	1 452 730
Summa omsättningstillgångar		1 511 928	1 509 007
SUMMA TILLGÅNGAR		83 227 700	83 960 753

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		51 240 000	51 240 000
Fond fastighetsunderhåll		240 000	160 000
Summa bundet eget kapital		51 480 000	51 400 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-186 206	-146 031
Årets resultat		-279 679	39 825
Summa fritt eget kapital		-465 885	-106 206
Summa eget kapital		51 014 115	51 293 794
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	23 055 980	31 915 968
Summa långfristiga skulder		23 055 980	31 915 968
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		8 859 988	260 008
Leverantörsskulder		38 891	36 566
Övriga skulder		-	148 341
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	258 726	306 076
Summa kortfristiga skulder		9 157 605	750 991
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		83 227 700	83 960 753

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-279 680	39 825
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, avskrivningar	735 974	735 974
	<u>456 294</u>	<u>775 799</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	456 294	775 799
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-6 550	-13 603
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-193 365	87 518
Kassaflöde från den löpande verksamheten	256 379	849 714
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-260 008	-435 008
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-260 008	-435 008
Årets kassaflöde	-3 629	414 706
Likvida medel vid årets början	1 452 730	1 038 024
Likvida medel vid årets slut	1 449 101	1 452 730

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivning på byggnadens anskaffningskostnad kommer att göras linjärt på 100 år. Årsavgifter kommer inte att tas ut för att tillfullo täcka avskrivningarna, varför det bokföringsmässiga resultatet sannolikt kommer att bli negativt.

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Immateriella anläggningstillgångar:	
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100

Not 2 Nettoomsättning

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Årsavgifter *)	1 980 475	1 885 733
Öresutjämning	-5	-41
	1 980 470	1 885 692

*) Hyresrabatter har BoKlok lämnat vid försäljning vilket påverkar intäkterna i redovisningen mellan åren. Årsavgiften består av medlemsavgiften.

Not 3 Driftskostnader

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
El	58 300	60 361
Värme	169 629	161 970
Vatten och avlopp	112 871	109 552
Renhållning	78 140	70 418
Snöröjning	30 139	30 334
Fastighetsskötsel	41 388	39 180
Reparation och underhåll av fastighet	11 410	10 200
Fastighetsförsäkring	50 986	49 502
Övriga förvaltningskostnader	30 031	37 031
Administrationskostnader	51 663	47 834
Extern revisionskostnad	16 744	28 563
Bankkostnader	2 820	3 187
Övriga externa tjänster	0	1 125
Summa	654 121	649 257

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	84 721 000	84 721 000
	<u>84 721 000</u>	<u>84 721 000</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 269 254	-1 533 280
-Årets avskrivning enligt plan	-735 974	-735 974
	<u>-3 005 228</u>	<u>-2 269 254</u>
Redovisat värde vid årets slut	81 715 772	82 451 746
Bokfört värde byggnader	70 592 772	71 328 746
Bokfört värde mark	11 123 000	11 123 000

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Löptid	Ränta	2023-12-31	2022-12-31
HB Hypotek lån 228795	2024-12-01	1,15%	8 679 984	8 759 988
HB Hypotek lån 228796	2027-12-01	1,53%	8 679 984	8 759 988
HB Hypotek lån 524764	2026-10-30	4,30%	14 556 000	14 656 000
			<u>31 915 968</u>	<u>32 175 976</u>
Varav kortfristig del 1 år (amortering)			-180 004	-260 008
Varav kortfristig del 1 år, (förväntas omförhandlas nästkommande år)			-8 679 984	0
Kvarstående långfristig del			23 055 980	31 915 968
Summa skulder långfristig del 1-5 år från balansdagen			<u>-23 055 980</u>	<u>-31 915 968</u>
Summa skulder förfaller senare än fem år från balansdagen			0	0

Not 6 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckning	33 531 000	33 531 000
Summa	33 531 000	33 531 000

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntor	52 159	50 767
Förutbetalda intäkter	126 782	171 749
Upplupna kostnader	79 786	83 560
	<u>258 727</u>	<u>306 076</u>

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Byte av ekonomisk förvaltare från Förvaltnings AB Graden till Axcell.
- Byte av teknisk förvaltare från HSB till Axcell.
- Ny revisor. Byte från Grant Thornton till Solkustens ekonomipartner.

Underskrifter

Oskarshamn

Alicia Shabnam Björnholm
Styrelseordförande

Jessica Pettersson
Styrelseledamot

Ingela Ståhl
Styrelseledamot

Simon Sigfridsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt den dag som framgår enligt elektronisk signatur

Ann-Charlott Lundström, Solkustens ekonomipartner
Revisor

Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma