

Årsredovisning

för

Brf BoKlok Hasseludden i Hässleholm

769624-9221

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf BoKlok Hasseludden i Hässleholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och/eller lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning.

Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-06-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-05-15. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2023-06-27.

Föreningen äger fastigheten med beteckningen Hässleholm Ormhasseln 1. Föreningens gatuadresser: Trollslinga 22, 24, 28 A-F samt 26 A-D, 281 35 Hässleholm.

Föreningen äger marken med tomträtt.

Totalytan upplåten med bostadsrätt är 3 253 kvm.

Totalytan inklusive mark är 4 982 kvm.

Föreningen beskattas som privatbostadsföretag, (vanligtvis kallat äkta bostadsrättsförening). Föreningen har fullvärdeförsäkring, tilläggförsäkring BRF och ansvarförsäkring för styrelsen hos Trygg Hansa.

Föreningen har sitt säte i Skåne län, Hässleholms kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsaktiviteter

Under året har föreningen haft två trädgårdsdagar/städdagar, 20 maj och 16 september.

Årsstämman avhölls den 17 maj 2023.

En extra föreningsstämma avhölls den 26 september 2023, en ledamot avgick och en ny valdes in i styrelsen.

Föreningens 10 års jubileum firades den 2 september med mat och dryck från Farozon.

Ekonomi

Ett av föreningens lån skrevs om under 2023 och har bundits till 4,37% ränta i fyra år.

Månadsavgiften höjdes med 7% den 1 juli 2023.

Elstödet betalades ut till föreningens skattekonto.

Nytt avtal tecknades med Telia på 6 år, en ny router och TV-box till varje lägenhet.

Underhållsbesiktning

Den årliga underhållsbesiktningen utfördes av Stefan Vohnsen HSB den 4 oktober 2023.

Underhåll

Underhållsspolning har utförts av Spoldax.

Inoljning av trappport, pelare och loftgångar har utförts av alla boende i föreningen.

Häckar och gräsmattor har blivit klippta av FemtioFemPlus.

Övrigt

Under året har en lägenhetsöverlåtelse skett.

Medlemsinformation

Styrelse, firmatecknare och revisorer

Ordförande	Gunilla Pettersson
Sekr/Ledamot	vakant
Kassör/Ledamot	Birgitta Gustafsson
Ledamot	Ulrika Leandersson
Styrelsesuppleant	Dennis Lupu
Firmatecknare	Styrelsen samt två ledamöter i förening
Revisor	OttoPersson, Ahnell & partner Revisionsbyrå AB
Valberedning	Mats Gustafsson och Elliot Rignell

Sammanträde och årsstämma

Styrelsen har under året hållit 11 stycken protokollförda sammanträden, Härutöver har åtskilliga informella kontakter ägt rum. Årsstämman avhölls den 17 maj 2023 samt extra stämma den 26 september 2023.

Medlemmar och avgifter

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen Vid årets slut var antalet medlemmar 27 st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

CP

Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5% av prisbasbeloppet och pantsättningsavgift = 1% av prisbasbeloppet.

Prisbasbeloppet år 2023 är 53 500 kr (år 2022, 48 300 kr).

Föreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har sötts av Råd i Hässleholms revisions HB. Styrelsen har svara för den tekniska förvaltningen.

Underhållsplan finns upprättad där senaste underhållsbesiktningen är gjord av HSB Skåne den 4 oktober 2023.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 209	1 155	1 146	1 142
Resultat efter finansiella poster	-126	-63	107	95
Soliditet (%)	59	58	58	58
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	789	0	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 629	0	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 629	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	57	0	0	0
Räntekänslighet (%)	12	0	0	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	189	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	95	0	0	0

Upplysning vid förlust

Det höga ränteläget har bidraget till stor del till förlusten. Då likviditeten är god så avvaktar man med hyreshöjning samtidigt som man förväntar sig en viss räntesänkning vid nästa omskrivning av lån.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	20 510 000	540 000	419 554	-63 399	21 406 155
Disposition av föregående års resultat:			-63 399	63 399	0
Avsättning yttre fond		67 860	-67 860		0
Årets resultat				-125 903	-125 903
Belopp vid årets utgång	20 510 000	607 860	288 295	-125 903	21 280 252

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	288 295
årets förlust	-125 903
	162 392
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	67 860
i ny räkning överföres	94 532
	162 392

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.



Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 208 702	1 155 191
Övriga rörelseintäkter	3	61 645	6 760
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 270 347	1 161 951
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-594 917	-618 803
Underhåll	5	-85 761	-42 041
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-273 897	-273 897
Summa rörelsekostnader		-954 575	-934 741
Rörelseresultat		315 772	227 210
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 138	3 426
Räntekostnader och liknande resultatposter		-455 813	-294 035
Summa finansiella poster		-441 675	-290 609
Resultat efter finansiella poster		-125 903	-63 399
Resultat före skatt		-125 903	-63 399
Årets resultat		-125 903	-63 399

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	34 354 780	34 628 677
Summa materiella anläggningstillgångar		34 354 780	34 628 677
Summa anläggningstillgångar		34 354 780	34 628 677
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	3 380
Övriga fordringar		64 098	435
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24 097	23 191
Summa kortfristiga fordringar		88 195	27 006
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 765 846	1 941 071
Summa kassa och bank		1 765 846	1 941 071
Summa omsättningstillgångar		1 854 041	1 968 077
SUMMA TILLGÅNGAR		36 208 821	36 596 754

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		20 510 000	20 510 000
Fond för yttre underhåll		607 860	540 000
Summa bundet eget kapital		21 117 860	21 050 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		288 295	419 554
Årets resultat		-125 903	-63 399
Summa fritt eget kapital		162 392	356 155
Summa eget kapital		21 280 252	21 406 155
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	14 450 832	14 675 208
Summa långfristiga skulder		14 450 832	14 675 208
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	224 376	224 376
Leverantörsskulder		50 534	67 009
Övriga skulder		0	13 307
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		202 827	210 699
Summa kortfristiga skulder		477 737	515 391
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 208 821	36 596 754

Q

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-125 903	-63 399
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	8	273 897	273 897
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		147 994	210 498
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-61 189	8 999
Förändring av kortfristiga skulder		-37 654	83 455
Kassaflöde från den löpande verksamheten		49 151	302 952
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-224 376	-224 376
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-224 376	-224 376
Årets kassaflöde		-175 225	78 576
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 941 071	1 862 495
Likvida medel vid årets slut		1 765 846	1 941 071

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag samt Bokföringsnämndens allmänna råd (2023:1) om kompletterande upplysningar mm i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Anläggningstillgångar

Byggnaden skrivs av enligt rak plan på 120 år. Tillkommande värdehöjande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 120 år linjärt

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker med 0,3 % av fastighetens taxeringsvärdet enligt stadgarna.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

g

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 202 102	1 149 041
Hyror garage och parkeringsplatser	6 600	6 150
	1 208 702	1 155 191

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Överlåtelseavgifter	0	4 828
Pantförskrivningsavgifter	0	1 932
Elstöd	61 645	0
	61 645	6 760

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
El	207 315	301 660
Vatten och avlopp	81 305	62 139
Avfallshantering	38 314	35 749
Fastighetsförsäkring	31 252	30 032
Telia Internet	72 016	76 296
Snöröjning	5 611	4 303
Förbrukningsinventarier	1 598	2 495
Förbrukningsmaterial	3 737	2 155
Extern revisor	14 580	10 603
Ekonomisk förvaltning enligt avtal	29 712	34 326
Styrelsearvode enligt stämmoprotokoll	27 920	28 130
Sociala avgifter arvode	5 077	4 868
Administrativa kostnader och övriga kostnader	76 480	26 047
	594 917	618 803

Not 5 Löpande underhåll

	2023	2022
Löpande underhåll, markytor, planteringar	85 761	42 041
	85 761	42 041

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	37 100 000	37 100 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 100 000	37 100 000
Ingående avskrivningar	-2 471 323	-2 197 426
Årets avskrivningar	-273 897	-273 897
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 745 220	-2 471 323
Utgående redovisat värde	34 354 780	34 628 677
Taxeringsvärden byggnader	20 200 000	20 200 000
Taxeringsvärden mark	2 420 000	2 420 000
	22 620 000	22 620 000

Not 7 Fastighetslån

Låneinstitut	Ränta %	Bundet till	Ingående skuld	Nya lån	Årets amortering	Utgående skuld
Stadshypotek, 545328	4,43	2026-10-30	3 955 560	0	224 376	3 731 184
Stadshypotek, 508231	3,32	2025-04-30	4 009 568	0	0	4 009 568
Stadshypotek, 416954	1,43	2025-04-30	3 926 464	0	0	3 926 464
Stadshypotek, 587929	4,37	2027-04-30	3 007 992	0	0	3 007 992
			14 899 584	0	224 376	14 675 208

Kortfristig del av långfristig skuld är 224 376 kr vilket är det belopp föreningen amorterar nästkommande verksamhetsår.

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut att uppgå till 13 553 328 kr.

Not 8 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	273 897	273 897
	273 897	273 897

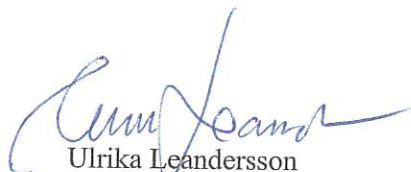
Not 9 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	16 650 000	16 650 000
	16 650 000	16 650 000

Hässleholm den 22/5 - 2024


Gunilla Pettersson


Birgitta Gustafsson


Ulrika Leandersson


Dennis Lupu
Styrelsesuppleant

Min revisionsberättelse har lämnats 23/5 - 2024


Otto Persson
Auktoriserad revisor