

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BOKLOK PANORAMA

ÅRSREDOVISNING 2023



FÖRVALTNINGS AB
NISSES

Här kommer Er förenings årsredovisning, det är den redovisning som styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som föreningens medlemmar behandlar vid föreningsstämman. Årsredovisningen innehåller information om föreningens fastighet och ger en inblick i föreningens ekonomi. *SPARA ER ÅRSREDOVISNING, DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!*

BEGREPPSFÖRKLARINGAR

Förvaltningsberättelse

Redogör i text för verksamheten.

Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen skall till föreningsstämman föreslå hur vinsten skall disponeras eller om det blivit förlust, hur denna skall täckas.

Balansräkning

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, fordringar mm). Föreningens skulder består av eget kapital, fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej betalda kostnader mm). Under eget kapital redovisas grundavgifter, reserveringar samt disponibla vinstmedel.

Noter

Tilläggsupplysningar för en del poster i resultat- och balansräkningen.

Revisionsberättelsen

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, bokföringen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott samt om de till- eller avstyrker ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Anläggningstillgångar är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna, med byggnader och mark.

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Fond för yttre underhåll utgörs av årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Avsättning eller reservering sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen.

Insatser är den avgift som inbetalades av de som köpte bostadsrätterna första gången när föreningen bildades.

Kortfristiga skulder kallas de skulder som föreningen skall betala inom ett år.

Långfristiga skulder är i huvudsak de lån som föreningen.

Omsättningstillgångar skall i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Ställda pant avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

Årsavgift är medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften, underhåll och de stadgeenliga avsättningarna.

ÅRSREDOVISNING 2023

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BOKLOK PANORAMA
769628-0028

Årsredovisningen omfattar

Sid 2	Förvaltningsberättelse
Sid 7	Resultaträkning
Sid 8	Balansräkning
Sid 10	Kassaflödesanalys
Sid 11	Noter
Sid 12	Noter till resultaträkning
Sid 13	Noter till balansräkning
Sid 14	Underskrifter

FÖRVALTNINGS AB
NISSES

Styrelsen för Brf BoKlok Panorama, med säte i Sundsvall, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål är 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 skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Föreningen registrerades 2014-04-17. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2014-04-17 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening, vilket innebär att intäkterna främst kommer från årsavgifter från föreningens medlemmar.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning sedan ordinarie föreningsstämma 2023-06-08:

Jan Wallin	Ordförande
Charlotte Ödegård	Sekreterare
Charlotta Nitsche	Ledamot
Andreas Pennervall	Ledamot
Sara Rönström	Ledamot

Laura Kettle	Suppleant
Ulrica Åman	Suppleant

Revisorer

KPMG AB	Ordinarie extern
Niklas Antonsson	
Auktoriserad revisor	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-08.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats med äganderätt enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sidsjöhöjden 5	2014	Sundsvall

Fastigheterna bebyggdes 2015 och består av 16 radhus. Fastighetens värdeår är 2015.

Fastigheten är belägen på Hakon Ahlbergs väg 39-69.

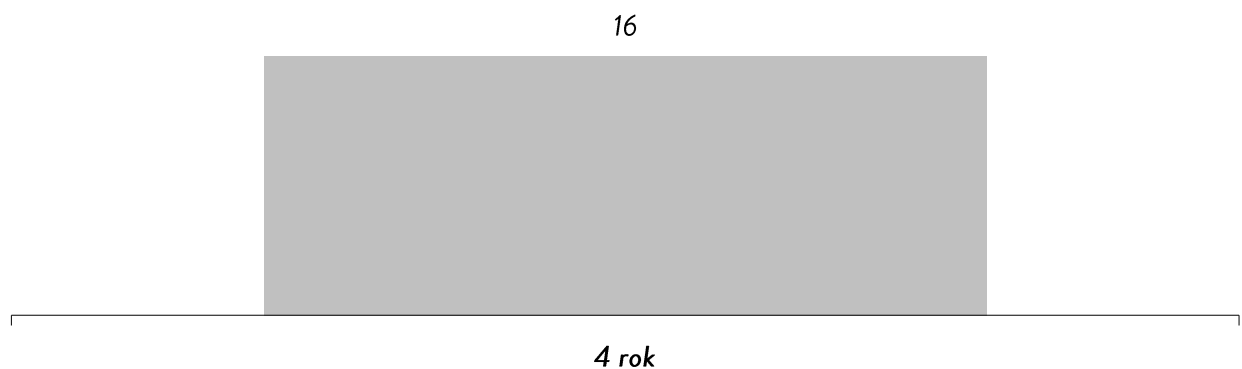
Bostadsarean är enligt taxeringsbeskedet 1 728 kvm, varav allt är bostadsrättsyta.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Trygg Hansa. I försäkringen ingår kollektiv bostadsrättsförsäkring, s k bostadsrättstillägg, samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Lägenheter och parkering

Föreningen upplåter 16 radhus med bostadsrätt samt 16 parkeringsplatser med laddstolpe.

Lägenhetsfördelning:



VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningens likviditet har ändrats från 170% till 20% (exklusive villkorsändrade lån 170% till 299%)

Året uppvisar ett resultat med 15 tkr jämfört med 2022 års resultat -115 tkr.

I resultatet ingår föreningens avskrivning på 440 tkr, exkluderar man avskrivningar blir resultatet 455 tkr. Avskrivningar påverkar ej föreningens likviditet.

Årets taxeringsvärde 18 243 000 kr.

Underhållsplan

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Under året har underhållsplan upprättats för perioden 2023-2052.

Föreningen har under året utfört löpande underhåll om 76 tkr.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	NISSES Förvaltnings AB

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 16 st. Av dessa har två överlåtits under året. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 29 st, under året har två inträden och två utträden skett. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 29 st.

FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	682	608	608	596	573
Årsavgifts andel i % av total intäkt	91	92,8	98,7	-	-
Lån/kvm bostadsrättsyta	8 579	8 681	9 246	9 348	9 450
Lån/kvm totalyta	8 579	8 681	9 246	9 348	9 450
Räntekänslighet (%)	12,6	14,3	10,1	-	-
Genomsnittsränta (%)	2,0	1,7	1,2	-	-
Sparande/kvm totalyta	263	214	269	-	-
Energikostnad/kvm totalyta	102	96	45	-	-
Nettoomsättning (tkr)	1 193	1 132	1 051	1 030	991
Resultat efter finansiella poster (tkr)	15	-115	79	18	-21
Soliditet (%)	69	68	67	67	66
Kassalikviditet (%)	20	170	30	-	-
Kassalikviditet (%) exkl. kortfristiga lån men inkl. nästa års amortering	299	170	1 561	446	367

Nyckeltalsdefinitioner under not 1.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	32 400 000	922 160	-620 282	-115 197	32 586 681
Disposition av föregående års resultat:			-115 197	115 197	0
Fondavsättning		180 000	-180 000		0
Årets resultat				14 879	14 879
Belopp vid årets utgång	32 400 000	1 102 160	-915 479	14 879	32 601 559

RESULTATDISPOSITION

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad förlust	-915 479
årets vinst	14 879
	-900 601

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	180 000
i ny räkning överföres	-1 080 601
	-900 601

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

RESULTATRÄKNING

		2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 193 207	1 132 242
Övriga rörelseintäkter		96 540	0
Summa rörelseintäkter		1 289 747	1 132 242
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-428 929	-456 281
Övriga externa kostnader		-78 140	-83 013
Personalkostnader	4	-46 449	-44 625
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-439 502	-417 493
Summa rörelsekostnader		-993 020	-1 001 412
Rörelseresultat		296 727	130 830
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 374	2 038
Räntekostnader och liknande resultatposter		-294 222	-248 007
Summa finansiella poster		-281 848	-245 969
Resultat efter finansiella poster		14 879	-115 139
Resultat före skatt		14 879	-115 139
Årets resultat		14 879	-115 139

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR		2023-12-31	2022-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	46 257 805	46 669 703
Inventarier, verktyg och installationer	6	270 026	297 630
Summa materiella anläggningstillgångar		46 527 831	46 967 333
Summa anläggningstillgångar		46 527 831	46 967 333
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		5 617	96
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		31 543	27 581
Summa kortfristiga fordringar		37 160	27 677
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 048 536	755 379
Summa kassa och bank		1 048 536	755 379
Summa omsättningstillgångar		1 085 696	783 056
SUMMA TILLGÅNGAR		47 613 527	47 750 389

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	32 400 000	32 400 000
Fond för yttre underhåll	1 102 160	922 160
Summa bundet eget kapital	33 502 160	33 322 160
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-915 480	-620 340
Årets resultat	14 879	-115 139
Summa fritt eget kapital	-900 601	-735 479
Summa eget kapital	32 601 559	32 586 681
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut 7, 8	9 538 750	14 703 530
Summa långfristiga skulder	9 538 750	14 703 530
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	5 286 056	297 552
Leverantörsskulder	66 988	27 629
Övriga skulder	454	20 575
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	119 720	114 422
Summa kortfristiga skulder	5 473 218	460 178
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	47 613 527	47 750 389

KASSAFLÖDESANALYS

Den löpande verksamheten	2023	2022
Resultat efter finansiella poster	14 879	-115 139
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	439 502	417 493
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	454 381	302 354
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-9 483	789
Förändring av leverantörsskulder	39 359	9 990
Förändring av kortfristiga skulder	-14 823	105 945
Kassaflöde från den löpande verksamheten	469 434	419 078
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-241 350
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-241 350
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-176 276	-976 276
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-176 276	-976 276
Årets kassaflöde	293 158	-798 548
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	755 379	1 553 985
Likvida medel vid årets slut	1 048 537	755 379

Tilläggsupplysning till kassaflödesanalysen

	2023-12-31	2022-12-31
Erlagd ränta	-293 598	-253 117
Erhållen ränta	12 374	2038
	-281 224	-251 079

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 (K2).

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	100 år
Tak	30 år
Kodlås	20 år
Asfaltering	20 år

Nyckeltalsdefinitioner

Sparande/kvm totalyta

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, ev. kostnad för utrangeringar samt planerat underhåll dividerat med antalet kvadratmeter totalyta.

Energikostnad/kvm totalyta

Kostnader för värme, el och vatten dividerat med antalet kvadratmeter totalyta.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder på balansdagen dividerad med föreningens årsavgifter.

Genomsnittsränta (%)

Räntekostnader i procent av långfristiga samt kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Nettoomsättning

Föreningens huvudintäkter bestående av årsavgifter, hyror och debiteringar tillhörande bostaden.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.

Kassalikviditet (%) exkl. kortfristiga lån men inkl. nästa års amortering

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder där löpande amorteringar beräknats och utan hänsyn tagits till låneomförhandlingar.

NOTER TILL RESULTATRÄKNING

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 103 474	1 051 008
Intäkter elbilsaddningar	11 918	0
Debiterade uppvärmningsavgifter	75 480	80 248
Övriga debiterade avgifter	2 330	986
	1 193 202	1 132 242

I föreningens årsavgifter ingår vatten, abonnemang för bredband.

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2023	2022
Fastighetskostnader	6 787	10 924
Löpande underhåll	75 619	60 282
Planerat underhåll	0	67 550
Elavgifter	28 701	10 860
Fjärrvärme	75 480	80 248
Vatten och avlopp	72 549	74 139
Sophantering	60 005	57 669
Snöröjning/Sandning	43 825	28 200
Bredband/TV/Telefoni	37 753	36 996
Förbrukningsmaterial	470	375
Fastighetsförsäkring	27 740	29 038
	428 929	456 281

Not 4 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

	2023	2022
Styrelsearvoden	35 499	34 100
Sociala kostnader och arbetsmarknadsförsäkringar	10 950	10 525
	46 449	44 625

NOTER TILL BALANSRÄKNING

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	49 625 357	49 625 357
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 625 357	49 625 357
Ingående avskrivningar	-2 955 655	-2 543 747
Årets avskrivningar	-411 898	-411 908
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 367 553	-2 955 655
Utgående redovisat värde	46 257 804	46 669 702
Taxeringsvärden byggnader	15 395 000	15 395 000
Taxeringsvärden mark	2 848 000	2 848 000
	18 243 000	18 243 000
Bokfört värde byggnader	36 087 804	36 499 702
Bokfört värde mark	10 170 000	10 170 000
	46 257 804	46 669 702

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	310 731	69 381
Inköp	0	241 350
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	310 731	310 731
Ingående avskrivningar	-13 101	-7 516
Årets avskrivningar	-27 604	-5 585
Utgående ackumulerade avskrivningar	-40 705	-13 101
Utgående redovisat värde	270 026	297 630

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Nordea Hypotek AB	3,95	2027-06-16	4 237 866	4 414 142
Nordea Hypotek AB	1,39	2025-06-18	5 477 160	5 477 160
Nordea Hypotek AB	0,87	2024-07-17	5 109 780	5 109 780
			14 824 806	15 001 082
Kortfristig del av långfristig skuld			5 286 056	297 552
-varav amortering			176 276	297 552

Den del av skulden som förfaller till betalning senare än fem år från balansdagen är 13 943 426 kr.

Not 8 Ställda säkerheter

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

Sundsvall den / 2024

Jan Wallin
Ordförande

Charlotte Ödegård
Sekreterare

Charlotta Nitsche
Ledamot

Andreas Pennervall
Ledamot

Sara Rönström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2024
KPMG AB

Niklas Antonsson
Auktoriserad revisor

Signaturcertifikat

BRF BoKlok Panorama - Årsredovisning 2023 & Revisionsberättelse

Slutsignerat 2024-05-27 10:53:00

Signerande parter

JAN WALLIN

197506027510

Ordförande

BRF BoKlok Panorama (750602-7510)

E-post wallin.janne@gmail.com

Telefon

Enhet Chrome Mobile 125.0.0.0 on K (Android 10)

IP-nummer 78.77.219.255 (Umeå, Sweden)



Signerades 2024-05-24 10:12:13

CHARLOTTE ÖDEGÅRD

198005190346

Sekreterare

BRF BoKlok Panorama (800519-0346)

E-post lottaodegard@gmail.com

Telefon

Enhet Safari 17.4.1 on Apple iPhone (iOS 17.4.1)

IP-nummer 78.79.168.118 (, Sweden)



Signerades 2024-05-24 15:32:53

CHARLOTTA NITSCHKE

199006061908

Ledamot

BRF BoKlok Panorama (900606-1908)

E-post charloyta@hotmail.com

Telefon

Enhet Safari 17.4.1 on Apple iPhone (iOS 17.4.1)

IP-nummer 83.249.156.4 (Sundsvall, Sweden)



Signerades 2024-05-24 21:57:41

ANDREAS PENNERVALL

197409117897

Ledamot

BRF BoKlok Panorama (740911-7897)

E-post Andreas.pennervall@gmail.com

Telefon

Enhet Safari 17.4.1 on Apple iPhone (iOS 17.4.1)

IP-nummer 178.174.137.70 (Sundsvall, Sweden)



Signerades 2024-05-24 22:17:21

SARA RÖNSTRÖM

197702097804

Ledamot

BRF BoKlok Panorama (770209-7804)

E-post Sara.ronstrom@me.com

Telefon

Enhet Safari 17.4.1 on Apple iPhone (iOS 17.4.1)

IP-nummer 95.193.32.83 (, Sweden)



Signerades 2024-05-27 10:37:36

NIKLAS ANTONSSON

198112063030

Revisor

KPMG

E-post niklas.antonsson@kpmg.se

Telefon

Enhet Microsoft Edge 124.0.0.0 on Windows 10 64-bit

IP-nummer 90.235.76.184 (Gothenburg, Sweden)



Signerades 2024-05-27 10:53:00

FÖRVALTNINGS AB
NISSES

Box 9010, 850 09 SUNDSVALL

Besöksadress Västra vägen 156

Telefon 060-12 95 30

www.nissesforvaltning.se