

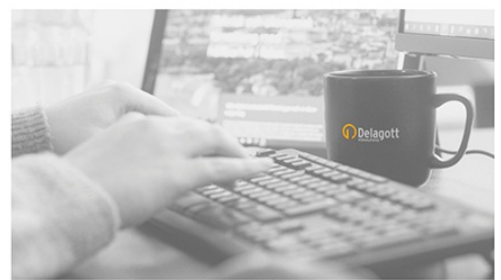
Brf Boklok Drakflygaren

Org.nr: 769635-6620

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	16



Styrelsen för Brf Boklok Drakflygaren, organisationsnummer 769635-6620, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens säte är i Malmö

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017.

Ekonomisk plan registrerades år 2019.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019.

Föreningen förvärvade fastigheten år 2018.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

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.

Försäkring

Fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-02.

På stämman deltog 9 medlemmar.

Extra stämma hölls 2024-11-28.

På stämman deltog 3 medlemmar.

Vid extrastämman beslutades om Val av revisor och revisorsuppleant.

Styrelse

Ordförande	Cecilia Lundstedt
Vice Ordförande	Marika Liljedahl
Ledamot	Jens Müller
Ledamot	David Aston
Ledamot	Oskar Salazar
Suppleant	Taina Ahola
Suppleant	Cihan Kilic

Revisor

Extern	Elvedin (Eddie) Music
	Malmö Revision och Rådgivning AB

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Jens Müller och Oscar Salazar samt båda suppleanterna, Taina Ahola och Cihan Kilic. Cecilia Lundstedt, Marika Liljedahl och David Aston valdes in på 2 år vid stämman som hölls den 2 juni 2024.

Klaus Karlsson omvaldes till valberedningen,

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden, utöver ordinarie stämma samt en extrastämma.

Valberedning fram till ordinarie stämma den 2 juni 2024

Henrik Aarni och Klaus Karlsson

Valberedning

Valberedningen har bestått av Klaus Karlsson sammankallande, och endast 1 invald

Information om fastigheten

Fastighetens areal är 4 856 kvm, varav ca 2 691 kvm utgör bostadsarea.

Det finns totalt 23 radhuslägenheter i 3 huskroppar med två våningsplan. Varje lägenhet har ett kallförråd på sin upplåtna mark.

Energiklass B.

Det finns två miljöhus och en undercentral placerade på föreningens fastighet.

Föreningen disponerar 36 stycken parkeringar varav tre stycken är anpassade för handikapparkering.

Fastigheten belastas med ett officiälservitut gällande rätt för grannfastigheten att tillträda gångvägen för att underhålla och förnya fasad på byggnad belägen i gräns mot föreningens fastighet.

Föreningen har del (20%) i en gemensamhetsanläggning med ändamål kvarterspark. Parken invigdes sommaren 2023 och förvaltades fram till halvårsskiftet 2024 av Granitor. Sedan 1 juli 2024 sköts förvaltningen av Drakparkens Samfällighetsförening.

Fastighetsbeteckning: Draken 14, Malmö

Föreningens adresser:

Ahrenbergsgatan 9-39 och Elsa Anderssons gata 6-24 i Malmö

Nybyggnadsår: 2018

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m²
5 rok	23	2 691

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	Delagott Förvaltning AB
Avtal för hushållsåtervinningsbara återfall	Ragn-Sells Recycling AB & VA Syd
Fastighetsförsäkring	Trygg Hansa
Bevakning jourtid	Sydsec Bevakning AB
Parkering	Skånsk Parkering

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll:

Föreningens byggnader är nyupprättade sedan 2019 och de löpande reparationerna och underhållet har bestått i att åtgärda ev. felanmälningar och anmärkningar. Dessa har utförts av Boklok Housing AB i enlighet med BoKlok garantin.

Baserat på vår underhållsplan har vi under hösten även fått spolat avloppsledningarna i samtliga lägenheter. Detta gjordes av Avloppsjouren AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Höjd avgift fr o m 1 januari - 6500kr/månad ex värme och vatten som ett resultat av högre räntekostnader.

BoKlok sålde sitt visningshus (Ahrenbergsgatan 11). I samband med försäljningen upptäcktes en större vattenskada i ett av rummen på ovanvåningen. Skadan visade sig bero på ett spik i yttertak, som förmodligen suttit där sedan huset var nybyggt. Då det läckt lite under lång tid resulterade detta i förekomst av svartmögel samt vita mögelrötter på vind samt skadat innertak samt delvis väggar och golv i ett av rummen. Skadan åtgärdades av BoKlok innan de nya ägarna tillträdde. Som ett resultat av detta lades inspektion av samtliga vindar och yttertak till på GB2.

24 maj genomfördes GB2. Besiktningen genomfördes av Åkermans Ingenjörbyrå, med representanter från både BoKlok och styrelsen närvarande. Som ett resultat av de problem vi tidigare upplevt med värmen, deltog även en representant från besiktningsfirman som är specialist på rör/luft. Dennes undersökning ledde till en förlängd garanti för värmesekundärsystemet. Garantitiden förlängs med 2 år, t.o.m. 2026-06-05. Anmärkningarna från besiktningen har åtgärdats under hösten 2024 och en efterbesiktning gjordes den 10 december.

En lägenhet i föreningen är sedan juli uthyrd i andra hand på ett år, efter beviljande från styrelsen.

I september var det dags att skriva om föreningens sista lån (som varit bundet sedan 2019). Efter noga överväganden så valde vi att även lägga detta som ett rörligt lån med en ränta kring 4,3%. Vi följde noga ränteutvecklingen under hösten och valde i slutet av oktober att binda samtliga lån med olika löptid. Löptiderna och räntesatserna blev: 2 år med 2,6%, 3 år med 2,64% och 5 år med 2,97% ränta.

Detta föranleder att föreningen har säkrat sina räntekostnader för kommande år och därmed kommer ingen avgiftshöjning att ske 2025.

Medlemsinformation

42 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 3 överlåtelse skett.

3 medlemmar har utträtt ur föreningen.

3 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 43

23 bostadsrätter

43 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Styrelsens slutord

Styrelsen vill tacka för det här året i Brf Boklok Drakflygaren. Särskilt tack till alla medlemmar som tar det kollektiva ansvar för vårt boende, som det innebär att vara medlem i en bostadsrättsförening.

Samtidigt vill vi flagga för att vi gärna ser fler medlemmar som engagerar sig i styrelsen. I en liten förening som vår bygger det på att varje hushåll bidrar med något för att få ihop helheten. En del av detta kan vara att sitta något år i styrelsen. Inga förkunskaper behövs utan enbart sunt förnuft.

Det är viktigt att vi alla hjälps åt för att skapa och bibehålla en bra boendemiljö, en god gemenskap och trivsel, t ex skötsel av våra gemensamma ytor, snöröjning och halkbekämpning samt att vi sköter källsorteringen på ett korrekt sätt för att undvika merkostnader för föreningen.

Under det här året har styrelsen bland annat arrangerat kontinuerliga städdagar.

Styrelsen vill tacka alla medlemmar för förtroendet ni gett oss!

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	2 102	1 669	1 477	1 606
Årsavgifter, tkr	1 794	1 430	1 258	1 372
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 525	- 229	- 95	50
Soliditet ¹ , %	69	69	69	68
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	667	531	468	510
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	11 141	11 289	11 438	11 587
Skuldsättning / kvm totalyta	6 174	6 256	6 339	6 421
Räntekänslighet	17	21.24	24.47	22.72
Energikostnad / kvm	121	106	93	93
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	85	83	85	85
Sparande / kvm	87	113	135	159
¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning				

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 400 000 kronor.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	67 620 000	458 481	- 461 559	- 229 016	67 387 906
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll		107 640	-107 640		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		-62 385	62 385		0
Balanseras i ny räkning			- 229 016	229 016	0
Årets resultat				- 525 303	- 525 303
Belopp vid årets utgång	67 620 000	503 736	- 735 830	- 525 303	66 862 603

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 735 830
Årets resultat	- 525 303
Totalt	- 1 261 133

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	107 640
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 62 385
Balanseras i ny räkning	- 1 306 388
Totalt	- 1 261 133

Ekonomisk plan: Föreningen sätter årligen av pengar för fastighetsunderhåll, motsvarande 40 kr per kvm bostadsarea.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	2	2 101 898	1 669 402
Övriga rörelseintäkter	3	9	49 763

Summa rörelseintäkter		2 101 907	1 719 165
------------------------------	--	------------------	------------------

RÖRELSEKOSTNADER

Operativ drift och underhåll	4	-533 443	-404 499
Administration och förvaltning	5	-106 389	-79 292
Personalkostnader	6	-75 416	-38 393
Avskrivningar		-719 915	-718 604

Summa rörelsekostnader		-1 435 163	-1 240 788
-------------------------------	--	-------------------	-------------------

RÖRELSERESULTAT

		666 744	478 377
--	--	----------------	----------------

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	53	133
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 192 100	-707 526

Summa finansiella poster		-1 192 047	-707 393
---------------------------------	--	-------------------	-----------------

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

		-525 303	-229 016
--	--	-----------------	-----------------

RESULTAT FÖRE SKATT

		-525 303	-229 016
--	--	-----------------	-----------------

ÅRETS RESULTAT

		-525 303	-229 016
--	--	-----------------	-----------------

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	95 877 059	96 591 279
Inventarier, verktyg och installationer	9	5 695	11 390
Summa materiella anläggningstillgångar		95 882 754	96 602 669
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		95 882 754	96 602 669
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		65 894	0
Övriga fordringar		394	30 589
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		102 926	112 286
Summa kortfristiga fordringar		169 214	142 875
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 083 888	1 241 089
Summa kassa och bank		1 083 888	1 241 089
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 253 102	1 383 964
SUMMA TILLGÅNGAR		97 135 856	97 986 633

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Kapitaltillskott		67 620 000	67 620 000
Fond för yttre underhåll		503 736	458 481
Summa bundet eget kapital		68 123 736	68 078 481
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-735 830	-461 559
Årets resultat		-525 303	-229 016
Summa fritt eget kapital		-1 261 133	-690 575
SUMMA EGET KAPITAL		66 862 603	67 387 906
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	29 580 000	30 380 000
Summa långfristiga skulder		29 580 000	30 380 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	400 000	0
Leverantörsskulder		23 269	30 683
Övriga skulder		14 631	-311
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		255 353	188 355
Summa kortfristiga skulder		693 253	218 727
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		97 135 856	97 986 633

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	666 744	478 377
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	719 915	718 604
Summa	1 386 659	1 196 981
Erhållen ränta	53	133
Erlagd ränta	-1 192 100	-707 526
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	194 612	489 588
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-26 339	-37 584
Förändring av rörelseskulder	74 527	-18 253
Kassaflöde från den löpande verksamheten	242 800	433 751
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering	-400 000	-400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-400 000	-400 000
Årets kassaflöde	-157 200	33 751
Likvida medel vid årets början	1 241 090	1 233 527
Likvida medel vid årets slut	1 083 889	1 241 090

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)	Avskrivning (%)
Byggnader	100	1
IMD Installation	5	20

Not 2. Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 794 000	1 430 000
Hysesintäkter garage och p-platser	25 288	19 600
Debiterade vatten- och energikostnader	282 610	219 802
Totalt nettoomsättning	2 101 898	1 669 402

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Erhållna bidrag	0	2 114
Övriga ersättningar och intäkter	9	47 649
Totalt övriga rörelseintäkter	9	49 763

Not 4. Operativ drift och underhåll

	2024	2023
Fastighetsel	23 113	26 869
Uppvärmning	190 340	163 804
Vatten och avlopp	112 799	91 749
Sophämtning	41 430	37 373
Fastighetsskötsel	21 892	0
Fastighetsförsäkring	51 885	48 508
Reparationer	41 523	0
Underhåll	50 461	36 197
Totalt operativ drift och underhåll	533 443	404 499

Not 5. Administration och förvaltning

	2024	2023
Medlems- och föreningsavgifter	0	4 730
Arvode ekonomisk förvaltning	28 789	30 692
Extra ekonomisk förvaltning	36 385	0
Revisionsarvode	0	18 559
Tele- och datakommunikation	8 013	14 640
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	0	3 136
Bankkostnader	2 918	2 622
Övriga administrativa kostnader	159	320
Övriga kostnader	30 124	4 593
Totalt administration och förvaltning	106 389	79 292

Not 6. Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	57 628	29 214
Sociala kostnader	17 788	9 179
Totalt personalkostnader	75 416	38 393

Not 7. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Skattefria ränteintäkter	53	133
Totalt övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	53	133

Not 8. Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	71 160 000	71 160 000
Anskaffningsvärde mark	28 490 000	28 490 000
Inköp	26 188	26 188
Utgående anskaffningsvärden	99 676 188	99 676 188
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 3 084 909	- 2 372 000
Årets avskrivningar	- 712 909	- 712 909
Utgående avskrivningar	-3 797 818	-3 084 909
Utgående redovisat värde	95 878 370	96 591 279
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	38 456 000	34 362 000
Taxeringsvärde mark	23 771 000	15 827 000
	62 227 000	50 189 000

Not 9. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	28 475	28 475
Utgående anskaffningsvärden	28 475	28 475
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 17 085	- 11 390
Årets avskrivningar	- 5 695	- 5 695
Utgående avskrivningar	- 22 780	- 17 085
Utgående redovisat värde	5 695	11 390

Not 10. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Handelsbanken lån	2026-12-01	2,4 %	9 905 834	10 105 834
Lån 612952	2029-12-01	2,690 %	9 905 833	10 105 833
Lån 664124	2027-12-01	2,450 %	10 168 333	10 168 333
Summa skulder till kreditinstitut			29 980 000	30 380 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-400 000	-30 380 000
			29 580 000	0

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank

Not 11. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	32 080 000	32 080 000
Summa:	32 080 000	32 080 000

Underskrifter

Ort & Datum enligt det som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Cecilia Lundstedt
Ordförande

Marika Liljedahl
Ledamot

Jens Muller
Ledamot

David Aston
Ledamot

Oscar Salazar
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Elvedin Music
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

23.04.2025 12:54

SENT BY OWNER:

Fredrik Lönegren · 22.04.2025 09:54

DOCUMENT ID:

HJVf8o6Nkle

ENVELOPE ID:

r1flop4Jee-HJVf8o6Nkle

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Brf Boklok Drakflygaren.pdf
16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
JENS MÜLLER jens.muller@sibsolutions.com	 Signed Authenticated	22.04.2025 10:01 22.04.2025 09:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/03/24) IP: 85.235.1.134
DAVID ASTON info@davidaston.se	 Signed Authenticated	22.04.2025 10:02 22.04.2025 10:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/05/20) IP: 213.113.246.204
CECILIA LUNDSTEDT cecilia.lundstedt@outlook.com	 Signed Authenticated	22.04.2025 10:07 22.04.2025 10:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/09/10) IP: 195.60.68.7
MARIKA ANGELA LILJEDAHL Marika.liljedahl@hotmail.se	 Signed Authenticated	22.04.2025 10:59 22.04.2025 10:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/01/30) IP: 45.137.210.39
OSCAR SALAZAR AROS o.salazar.a@icloud.com	 Signed Authenticated	22.04.2025 17:13 22.04.2025 17:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/07/21) IP: 94.255.130.151
Elvedin Music eddie@malmorr.se	 Signed Authenticated	23.04.2025 12:54 23.04.2025 12:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/04/12) IP: 78.67.20.219

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed