

Årsredovisning 2022

BRF BOKLOK VENDELSRO

769636-1422



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF BOKLOK VENDELSRO

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende till nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

FAKTA OM FÖRENINGEN

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-03-28. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2019-05-16 och stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2019-03-29.

SÄTE

Föreningens säte: Skåne Län, Staffanstorp kommun.

ÄKTA FÖRENING

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening.

FASTIGHETEN

Föreningen äger fastigheten, byggnad och mark, med beteckningen Stanstorp 5:373, Staffanstorp kommun. Föreningens gatuadresser: Vendelvägen 1A-F, 5A-E, 7A-E, 245 43 Staffanstorp

FÖRSÄKRING

Föreningen har fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Trygg-Hansa. Bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring

FÖRENINGENS STYRELSE

Namn	Funktion	Vald t.o.m. stämma
Anders Johansson	Ordförande	2024
Christer Fransson	Ledamot	2024
Tonka Simovic	Ledamot	2024
Henrik Andersson	Ledamot	2023
Eva Krets	Ledamot	2023
Alice Åkesson	Suppleant	2023

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden.

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

REVISOR

Grant Thornton, Boel Hansson är ansvarig revisor.

VALBEREDNING

Birgitta Johansson
Torsten Karlsson

FÖRVALTNING

Nabo AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen.
Styrelsen har svarat för den tekniska förvaltningen.

INFORMATION OM FASTIGHETEN

Fastigheten Staffanstorp Stanstorp 5:373 har en tomtareal om 4 945 kvm. Marken innehas med äganderätt. Föreningens byggnader uppfördes under 2019, inflyttning påbörjades september 2019. Värdeåret för fastighetsbeskattning kommer att bli år 2019. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Föreningen har 32 lägenheter fördelat på tre huskroppar. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Det finns 32 parkeringsplatser till förfogande för medlemmarna samt 3 handikapplatser. Varje lägenhet får disponera en parkeringsplats enligt separat parkeringstillstånd. Varje lägenhet har ett förråd, dessutom finns ett större förråd som föreningen kan nyttja gemensamt. Den totala boytan uppgår till 2 362 kvm. Föreningen har inga uthyrningsbara lokaler.

LÄGENHETSFÖRDELNING

5 stycken 2 rum och kök
16 stycken 3 rum och kök
11 stycken 4 rum och kök

FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2022-05-24. 27 medlemmar var närvarande vilka representerade 20 lägenheter.

FÖRENINGSAKTIVITETER UNDER ÅRET

Under det gångna året blev styrelsen färdig med anbudsförfarandet med IMD-el och lade beställningen till Loggamera.

Den gemensamma trädgårdsskötseln har utförts av trivselgruppen (Torsten, Bo)
Vi har p g a rådande världsläge tvingats se över föreningens kostnader där bland annat gasräkningarna ökat otroligt mycket. Styrelsen kallade till extra stämma där det godkändes att inhandla nytt värmesystem. Av denna anledning togs ett nytt banklån. Ett av lånen skrevs också om där vi gick från 0.9% till räntesäkring av 3.9 %. Denna situation tvingade styrelsen till att öka avgiften för medlemmarna med 25% från och med juli. OVK har genomförts enligt gällande krav.

Vi har tvättat sopkärl

BoKlok har fixat till marken i rabatterna och planterat om all häckplantor som var dåliga.

Beställt och delat ut en omgång filter till samtliga lägenheters värmesystem.

UNDERHÅLL OCH UNDERHÅLLSPLAN

BoKlok har målat våra gemensamma förråd. 2 års-besiktningen är gjord och felen åtgärdade.

Vi har bytt lås till miljörummet

ÅRSavgIFTER

Årsavgiften följer ekonomisk plan, 767 kr/kvm. Årsavgiften för 2023 kommer att vara under utredning under 2023.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 45 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 46 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 812 626	1 644 482	1 662 677	290 015
Resultat efter fin. poster	-208 639	-215 181	-4 878	4 383
Soliditet, %	63	64	64	64
Yttre fond	649 715	333 715	333 715	17 715
Taxeringsvärde	51 600 000	42 000 000	42 000 000	15 400 000
Bostadsyta, kvm	2 362	2 362	2 362	2 362
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	767	695	695	118
Lån per kvm bostadsyta, kr	12 049	11 768	11 829	12 019
Genomsnittlig skuldränta, %	1,28	0,91	0,92	-
Belåningsgrad, %	37,01	35,84	35,71	36,98

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	50 670 000	-	-	50 670 000
Fond, yttre underhåll	333 715	-	316 000	649 715
Balanserat resultat	-334 210	-215 181	-316 000	-865 391
Årets resultat	-215 181	215 181	-208 639	-208 639
Eget kapital	50 454 324	0	-208 639	50 245 685

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-865 391
Årets resultat	-208 639
Totalt	-1 074 030

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	316 000
Balanseras i ny räkning	-1 390 030
	-1 074 030

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		1 812 626	1 644 482
Övriga intäkter		18 724	1
Summa rörelseintäkter		1 831 350	1 644 483
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-802 763	-705 918
Övriga externa kostnader	7	-102 292	-121 718
Personalkostnader	8	-112 096	-111 364
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-665 556	-665 550
Summa rörelsekostnader		-1 682 708	-1 604 550
RÖRELSERESULTAT		148 642	39 933
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 797	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-359 078	-255 113
Summa finansiella poster		-357 281	-255 113
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-208 639	-215 180
ÅRETS RESULTAT		-208 639	-215 180

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	76 901 419	77 566 975
Summa materiella anläggningstillgångar		76 901 419	77 566 975
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
		76 901 419	77 566 975
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	11	286	7 284
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	55 144	53 896
Summa kortfristiga fordringar		55 430	61 180
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 188 319	984 330
Summa kassa och bank		2 188 319	984 330
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 243 749	1 045 510
SUMMA TILLGÅNGAR		79 145 168	78 612 485

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		50 670 000	50 670 000
Fond för yttre underhåll		649 715	333 715
Summa bundet eget kapital		51 319 715	51 003 715
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-865 391	-334 210
Årets resultat		-208 639	-215 181
Summa fritt eget kapital		-1 074 030	-549 391
SUMMA EGET KAPITAL		50 245 685	50 454 324
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	28 317 047	18 342 107
Summa långfristiga skulder		28 317 047	18 342 107
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		141 945	9 454 945
Leverantörsskulder		75 186	59 716
Övriga kortfristiga skulder		-512	116
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	365 817	301 277
Summa kortfristiga skulder		582 436	9 816 054
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		79 145 168	78 612 485

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf BoKlok Vendelsro har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 1 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Årsavgifter, bostäder	1 812 626	1 644 482
Övriga intäkter	18 724	1
Summa	1 831 350	1 644 483

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	20 114	12 959
Fastskötsel/städ tjänster	25 731	29 976
Mattservice	13 565	12 721
Snöskottning och sandupptagning	15 769	47 117
Ventilationskontroll OVK	22 000	0
Summa	97 179	102 772

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Dörrar och lås/porttele	3 431	10 366
El	0	6 613
Gård/markytor	0	2 553
Hissar	4 016	12 889
Reparationer	15 020	21 487
Soprum/miljöanläggning	2 719	0
Staket/grind/terrass	0	6 905
Trapphus/port/entr	0	36 666
Ventilation	33 240	26 694
Summa	58 426	124 173

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	62 587	46 567
Sophämtning	57 748	57 991
Uppvärmning	435 991	281 856
Vatten	47 893	50 999
Summa	604 219	437 413

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Fastighetsförsäkringar	42 939	41 560
Summa	42 939	41 560

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Arvode ekonomisk förvaltning	42 532	40 640
Förbrukningsmaterial	0	21 077
Juridiska kostnader	20 559	10 360
Programvaror	2 393	3 981
Revisionsarvoden	17 504	15 625
Övriga förvaltningskostnader	19 304	30 035
Summa	102 292	121 718

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Löner trädgårdsskötsel	17 834	20 738
Sociala avgifter	21 812	17 386
Styrelsearvoden	72 450	69 925
Övriga arvoden	0	2 275
Övriga personalkostnader	0	1 040
Summa	112 096	111 364

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	359 078	254 642
Övriga räntekostnader	0	471
Summa	359 078	255 113

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	79 009 000	79 009 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	79 009 000	79 009 000
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 442 025	-776 475
Årets avskrivning	-665 556	-665 550
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 107 581	-1 442 025
Utgående restvärde enligt plan	76 901 419	77 566 975
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>12 454 000</i>	<i>12 454 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	44 000 000	35 000 000
Taxeringsvärde mark	7 600 000	7 000 000
Summa	51 600 000	42 000 000
NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	286	286
Övriga fordringar	0	6 998
Summa	286	7 284
NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringspremier	29 192	0
Förutbet försäkr premier	0	28 343
Förvaltning	10 815	10 633
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 137	14 920
Summa	55 144	53 896

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Stadshypotek	2026-10-30	3,90 %	9 313 000	9 313 000
Stadshypotek	2024-10-30	1,12 %	9 171 052	9 171 052
Stadshypotek	2025-10-30	1,26 %	9 171 052	9 313 000
Stadshypotek	2027-09-30	4,19 %	803 888	
Summa			28 458 992	27 797 052

Varav kortfristig del 141 945

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	13 000	16 000
El	6 085	7 520
Förutbetalda avgifter/hyror	171 001	136 803
Utgiftsräntor	96 913	51 127
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	78 818	89 827
Summa	365 817	301 277

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	28 516 000	28 389 000
Summa	28 516 000	28 389 000

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____

Ort och datum

Anders Lennart Johannes Johansson
Ordförande

Henrik Andersson
Sekreterare / Teknikansvarig

Bo Christer Sören Fransson

Eva Krets

Matija Tonka Simovic

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Grant Thornton
Boel Hansson
Auktoriserad revisor