

Årsredovisning 2022

BRF BOKLOK PRÄSTKRAGEN I
ÖDÅKRA
769622-6096



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF BOKLOK PRÄSTKRAGEN I ÖDÅKRA

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

INNEHÅLL:

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

Noter

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 kommer 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 och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

FAKTA OM FÖRENINGEN

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-01-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-10-20 och de senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2019-02-18.

SÄTE

Styrelsen har sitt säte i Skåne Län, Helsingborg kommun.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen äger byggnad och mark med beteckningen Helsingborg Författaren 1, Malmö kommun. Föreningens gatuadress: Skogsdungegatan 1,3,5,7A-F, 254 74 Ödåkra samt Hagmarksgatan 4A-F, 254 74 Ödåkra.

FÖRSÄKRING

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

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Roger Jansson	Ordförande
Anna Fors	Styrelseledamot
Charlotta Malmberg	Styrelseledamot
Martin Wernersson	Styrelseledamot
Rebecca Lundin	Styrelseledamot
Gugge Lindman	Suppleant
Zahraa Abbas	Suppleant

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

VALBEREDNING

Charlotte Swanstein och Mia Sörensen

REVISOR

Andrea Åkesson KPMG

STYRELSEMÖTEN OCH SAMMANTRÄDEN

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

FÖRVALTNING

Nabo Group AB, har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen.

INFORMATION OM FASTIGHETEN

Fastigheten Helsingborg Författaren 1 har en tomtareal om 5 959 kvm. Marken innehas med äganderätt. Byggnads- och värdeår är 2011.

Fastigheten består av 5 stycken tvåvåningshus med 6 lägenheter i varje huskropp, totalt 30 lägenheter, Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Till fastigheten hör också 35 parkeringsplatser varav 5 stycken är avsedda för gäster. Den totala boytan uppgår till 2 020 kvm. Fastigheten har inte några uthyrningsbara lokaler.

LÄGENHETSFÖRDELNING

10 stycken 2 rum och kök

10 stycken 3 rum och kök

10 stycken 4 rum och kök

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2022-04-25. 16 medlemmar var närvarande och 14 st lägenheter var representerade varav en via ombud. Förteckningen godkändes som röstlängd.

FÖRENINGSAKTIVITETER UNDER ÅRET

Under verksamhetsåret har föreningen genomfört 3 tryck/städdagar, då vi tillsammans har klippt häckar,

krattat löv på gräsmattor och grusgångar m.m. samt städat våra miljöhus. Under året har tvätt skett av samtliga kärl i våra miljöhus.

TK Ventilation Nilsson AB genomförde filterbyte och service för våra fläktar i februari.

Under året har alla träfasader tvättats. Alla balkonger, loftgångar, trappor, altandäck har tvättats och behandlats med träskyddsmedel SIOOX. Alla lackade ytterdörrar samt förrådsdörrar har polerats och vaxats upp i enligt med leverantörens rekommenderade underhåll. Vid höststädningen smörjde vi även upp samtliga lås till förråd och lägenheter med av leverantören rekommenderad låsolja.

Fortfarande kvarstår vissa anmärkningar ej vidgjorda av Svea Solar efter besiktningen. Styrelsen håller inne med slutbetalningen till Svea Solar tills åtgärderna är klara.

AVSER PERIODEN JAN 2022 - DECEMBER 2022

Egen producerad el	74 370 kwh
Såld el	47 217 kwh
Egen konsumerad el	27 513 kwh

UNDERHÅLL OCH UNDERHÅLLSPAN

Underhållsplan har uppdaterats.

FRAMTIDA UNDERHÅLL

Nedan följer vilka åtgärder som är planerade de kommande 10 åren. Åtgärder som inte genomförs enligt plan kan skjutas fram till nästa år eller enligt intervall. Observera att åtgärd och årtal kan ändras efter styrelsens beslut. (Anges i tusentals kr).

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Avvattning tak målning									8		
Beskärning	60										
Byte handledare							10				
Cirkulationspumpar		23									
Expansionskärl											
Fläktaggregat utbyte				14					2874		
Givare		13									
Grus					137						
Kantskärning		68									
Linjemarkering							13				
Målning	2481										
Målning grund									64		
Målning ytskikt										43	
OVK kontroll	15										
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Radon	25										
Rensning dagvattenbrunnar			14								
Reparation	34			10							
Reparation grund									21		
Reparation ytskikt				128	299		39			32	
Styrssystem											
Tillrättalägga yttre skikt		120									
Tvätt fasad			10		52						
Tvätt fasad			48		190						
Underhåll reparation	32										
Utbyte filter	8										
Utbyte trä		7			26						146
Vindskivor målning	78										
Värmeväxlare varmvatten									49		
Återstådd				68							
SUMMA	2732	231	72	221	775	0	80	0	3017	75	146

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 36 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 4 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 745 290	1 753 479	1 747 838	1 741 141
Resultat efter fin. poster	164 551	530 742	331 619	341 207
Soliditet, %	62	62	61	60
Yttre fond	1 734 872	1 529 872	1 529 872	1 324 872
Taxeringsvärde	30 035 000	26 035 000	26 035 000	26 035 000
Bostadsyta, kvm	2 020	2 020	2 020	2 020
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	806	807	807	806
Lån per kvm bostadsyta, kr	9 562	9 562	9 562	10 057
Genomsnittlig skuldränta, %	1,05	1,09	1,46	1,50
Belåningsgrad, %	40,05	39,75	40,07	42,00

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	29 100 000	-	-	29 100 000
Fond, yttre underhåll	1 529 872	-	205 000	1 734 872
Balanserat resultat	648 179	530 742	-205 000	973 920
Årets resultat	530 742	-530 742	164 551	164 551
Eget kapital	31 808 792	0	164 551	31 973 344

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	973 920
Årets resultat	164 551
Totalt	1 138 472

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	205 000
Balanseras i ny räkning	933 472
	1 138 472

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		1 745 290	1 753 479
Rörelseintäkter		89 968	124 491
Summa rörelseintäkter		1 835 258	1 877 970
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-984 457	-726 514
Övriga externa kostnader	7	-141 694	-69 590
Personalkostnader	8	-245	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-353 928	-345 875
Övriga rörelsekostnader		-2	0
Summa rörelsekostnader		-1 480 325	-1 141 979
RÖRELSERESULTAT		354 934	735 991
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		13 044	4 920
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-203 427	-210 169
Summa finansiella poster		-190 383	-205 249
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		164 551	530 742
ÅRETS RESULTAT		164 551	530 742

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningsstillgångar			
Byggnad och mark	10	48 233 789	48 587 717
Pågående projekt		166 550	166 550
Summa materiella anläggningsstillgångar		48 400 339	48 754 267
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		48 400 339	48 754 267
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9 566	66 481
Övriga fordringar	11	14	110 864
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	60 106	58 837
Summa kortfristiga fordringar		69 686	236 182
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 329 385	2 578 429
Summa kassa och bank		3 329 385	2 578 429
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 399 071	2 814 611
SUMMA TILLGÅNGAR		51 799 410	51 568 877

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		29 100 000	29 100 000
Fond för yttre underhåll		1 734 872	1 529 872
Summa bundet eget kapital		30 834 872	30 629 872
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		973 920	648 179
Årets resultat		164 551	530 742
Summa fritt eget kapital		1 138 472	1 178 920
SUMMA EGET KAPITAL		31 973 344	31 808 792
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	12 216 000	12 216 000
Summa långfristiga skulder		12 216 000	12 216 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		7 100 000	7 100 000
Leverantörsskulder		237 937	216 295
Skatteskulder		24 956	1 823
Övriga kortfristiga skulder		-1 208	-1 144
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	248 382	227 111
Summa kortfristiga skulder		7 610 067	7 544 085
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 799 410	51 568 877

Noter

NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Boklok Prästkragen i Ödåkra 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	0,83 %
Fastighetsförbättringar	4 %

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.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Erhållna statliga bidrag	0	83 275
Hysesintäkt bredband	107 640	107 640
Mikroproduktion - Solceller	86 174	15 479
Årsavgifter, bostäder	1 629 120	1 629 170
Övriga intäkter	12 324	42 406
Summa	1 835 258	1 877 970

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Fastighetsskötsel	66 928	46 383
Trädgårdsarbete	14 457	0
Övrigt	8 842	0
Summa	90 227	46 383

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Reparationer	213 979	49 591
Summa	213 979	49 591

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	236 001	189 343
Sophämtning	40 959	41 223
Uppvärmning	149 696	158 755
Vatten	76 619	73 729
Summa	503 275	463 050

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband/Kabel-TV	110 106	111 024
Fastighetsförsäkringar	35 736	34 596
Fastighetsskatt	45 570	21 870
Skattereduktion	-14 436	0
Summa	176 976	167 490

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	36 426	0
Kameral förvaltning	43 172	41 252
Konsultkostnader	33 250	0
Programvaror	1 000	1 770
Revisionsarvoden	14 463	12 563
Övriga förvaltningskostnader	13 383	14 005
Summa	141 694	69 590

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	245	0
Summa	245	0

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	203 427	210 169
Summa	203 427	210 169

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
--------------------------	------------	------------

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	51 425 522	50 700 000
Årets inköp	0	725 522
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	51 425 522	51 425 522

Ingående ackumulerad avskrivning	-2 837 805	-2 491 930
Årets avskrivning	-353 928	-345 875
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 191 733	-2 837 805

Utgående restvärde enligt plan	48 233 789	48 587 717
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>11 695 000</i>	<i>11 695 000</i>

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	26 000 000	22 000 000
Taxeringsvärde mark	4 035 000	4 035 000
Summa	30 035 000	26 035 000

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
---------------------------	------------	------------

Skattefordringar	0	6
Skattekonto	14	0
Övriga fordringar	0	110 858
Summa	14	110 864

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringspremier	34 420	32 868
Förvaltning	10 977	10 793
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 709	15 176
Summa	60 106	58 837

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2022-12-31
SBAB	2024-11-14	0,92 %	7 100 000	7 100 000
SBAB	2025-08-15	0,97 %	2 500 000	2 500 000
SBAB	2025-08-15	0,95 %	2 616 000	2 616 000
SBAB	2023-09-28	3,29 %	7 100 000	7 100 000
Summa			19 316 000	19 316 000

Varav kortfristig del

7 100 000

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	13 750
EI	45 712	37 062
Fastighetsskötsel	3 125	0
Förutbetalda avgifter/hyror	144 730	144 730
Uppvärmning	24 481	25 402
Utgiftsräntor	17 334	6 167
Summa	248 382	227 111

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	24 400 000	24 400 000
Summa	24 400 000	24 400 000

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Bostadsrättsföreningen kommer den 1 februari 2023 att höja månadsavgiften med 4%.

Underskrifter

_____, _____ - _____ - _____
Ort och datum

Anna Fors
Styrelseledamot

Charlotta Malmberg
Styrelseledamot

Martin Wernersson
Styrelseledamot

Rebecca Lundin
Styrelseledamot

Roger Jansson
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - _____ - _____

KPMG
Andrea Åkesson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

19.04.2023 09:33

SENT BY OWNER:

Lisbeth Hillerkrans · 16.04.2023 19:58

DOCUMENT ID:

rJeeLD3tf3

ENVELOPE ID:

S1IP3Kfn-rJeeLD3tf3

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2022 - Brf Boklok Prästkragen i Ödåkra korr.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Leif Roger Jansson roger.jansson@afconsult.com	Signed Authenticated	16.04.2023 21:31 16.04.2023 21:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/04/26) IP: 78.70.38.253
2. Rebecca Lundin rebecca-lundin@hotmail.com	Signed Authenticated	17.04.2023 07:34 17.04.2023 07:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/07/11) IP: 78.69.148.3
3. ANNA FORS anna_fors@telia.com	Signed Authenticated	17.04.2023 19:50 17.04.2023 19:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/03/26) IP: 62.20.129.236
4. MARTIN WERNERSSON werneresson.martin@telia.com	Signed Authenticated	17.04.2023 20:56 17.04.2023 18:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/05/09) IP: 78.71.15.235
5. Charlotta Malmberg ecmalmberg@hotmail.com	Signed Authenticated	19.04.2023 08:40 19.04.2023 08:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/08/11) IP: 194.132.44.126
6. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@kpmg.se	Signed Authenticated	19.04.2023 09:33 19.04.2023 09:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/05/14) IP: 83.233.119.208

* 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