

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen BoKlok Ljusstaden i Kalmar

769619-8238

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Ljusstaden i Kalmar får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 12
- Underskrifter	13

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-02-09 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-12 hos Bolagsverket.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Kalmar. Föreningens adress är Lech Walesas gata 45-53.

Fastigheten

Föreningens fastighet har beteckningen Grillkolet 1 i Kalmar kommun.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa via Bohlander & Co. Föreningen har tecknat ett kollektivt bostadsrättstillägg.

Fastigheten byggdes år 2011, värdeåret är 2012. Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 702 m², varav 1 702 m² utgör lägenhetsyta. Föreningen består av 24 bostadsrätter.

Till varje lägenhet hör ett stort förråd i markplan. Föreningen har även fina grönytor och en pergola med grillplats för föreningens medlemmar att nyttja.

Medlemsinformation

Antal bostadsrätter: 24

Överlåtelser under året: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 31

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 31

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma bostadsrätt

Styrelsen sammansättning

Jörgen Nilsson
Kirsten Arvidsson
Bo Molinder
Sandra Johansson
Mattias Vernersson (avgick 2023-06-15)
Karin Palm

Uppdrag

Ordförande
Ledamot
Ledamot
Suppleant
Suppleant
Suppleant

Franz Lindström, Ernst & Young - Ordinarie revisor

Valberedning
Mattias Johansson
Magnus Svalbring

Samman kallad

Planerat underhåll

Målning av fasader
Målning av förråd & miljöhus

År

2025
2026

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2301-2312	2201-2212	2101-2112	2001-2012
Nettoomsättning	1 308	1 252	1 253	1 235
Resultat efter finansiella poster	242	60	-101	-1
Soliditet %	65	64,4	63,79	63,29
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	734	700		
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	7 195	7 375		
Sparande (kr) per kvadratmeter	347	240		
Räntekänslighet %	9,8	10,05		
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	144	139		
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	96	95		

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 702 m² bostäder.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	23 990 000	0	109 475	-637 592	60 023
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				60 023	-60 023
Underhållsfond			51 150	-51 150	
Årets resultat					242 007
Belopp vid årets utgång	23 990 000	0	160 625	-628 719	242 007

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-628 719
Årets resultat	242 007
<i>Summa</i>	<i>-386 712</i>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till underhållsfond enligt stadgar	-51 150
Balanseras i ny räkning	-335 562
<i>Summa</i>	<i>-386 712</i>

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

RESULTATRÄKNING

1

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 308 400	1 252 546
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 308 400	1 252 546
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3, 4	-556 033	-641 081
Personalkostnader	5	-18 665	-34 838
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-348 228	-348 228
Summa rörelsekostnader		-922 926	-1 024 147
Rörelseresultat		385 474	228 399
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 186	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-150 653	-168 376
Summa finansiella poster		-143 467	-168 376
Resultat efter finansiella poster		242 007	60 023
Resultat före skatt		242 007	60 023
Årets resultat		242 007	60 023

BALANSRÄKNING

1

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

35 287 439

35 635 667

Summa materiella anläggningstillgångar

35 287 439

35 635 667

Summa anläggningstillgångar

35 287 439

35 635 667

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

235 366

222 967

Övriga fordringar

8

4

4

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

42 993

15 101

Summa kortfristiga fordringar

278 363

238 072

Kassa och bank

Kassa och bank

910 724

652 621

Summa kassa och bank

910 724

652 621

Summa omsättningstillgångar

1 189 087

890 693

SUMMA TILLGÅNGAR

36 476 526

36 526 360

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		23 990 000	23 990 000
Underhållsfond		160 625	109 475
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>24 150 625</i>	<i>24 099 475</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-628 719	-637 592
Årets resultat		242 007	60 023
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-386 712</i>	<i>-577 569</i>
Summa eget kapital		23 763 913	23 521 906
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	8 906 318	9 148 838
Summa långfristiga skulder	11	8 906 318	9 148 838
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		3 339 254	3 404 388
Leverantörsskulder		60 733	32 070
Övriga skulder		13 813	24 567
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	392 495	394 591
Summa kortfristiga skulder		3 806 295	3 855 616
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 476 526	36 526 360

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	385 474	228 398
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	348 228	348 228
Erhållen ränta	7 186	275
Erlagd ränta	-150 653	-168 651
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>590 235</i>	<i>408 250</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-40 291	14 893
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	15 813	-3 354
Kassaflöde från den löpande verksamheten	565 757	419 789
Finansieringsverksamheten		
Utbetalning, amortering av lån	-307 654	-306 920
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-307 654	-306 920
Årets kassaflöde	258 103	112 869
Likvida medel vid årets början	652 620	539 751
Likvida medel vid årets slut	910 723	652 620

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Fastighetens livslängd bedöms vara 100 år. Avskrivningsprocenten blir då 1% per år.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter har föreslagits till stämmobeslut.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyttna.

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetet är färdigställt.

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod.

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

Årsavgift/ytan upplåten med bostadsrätt

Skuldsättning per kvm

Räntebärande skulder/ ytan upplåten med bostadsrätt

Sparande per kvm

Justerat resultat/ ytan upplåten med bostadsrätt

Räntekänslighet

Räntebärande skulder/årsavgifter

Energikostnad per kvm
Kostnad för uppvärmning, el och va/ ytan upplåten med bostadsrätt

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter
Årsavgifter/totala intäkter

Not 2	Nettoomsättningen	2023	2022
	Årsavgifter bostäder	-1 211 250	-1 153 571
	Hysesintäkter p-plats	-57 600	-57 600
	IT/bredband	-38 304	-38 304
	Övriga intäkter	-1 246	-3 071
	Summa	-1 308 400	-1 252 546

Not 3	Driftkostnader	2023	2022
	Reparationer	27 038	80 107
	Fastighetsförsäkring	33 644	31 963
	Fastighetskostnader	137 723	100 651
	Taxebundna kostnader	245 798	259 935
	Summa	444 203	472 656

Not 4	Övriga externa kostnader	2023	2022
	Förvaltningsavtal	77 364	133 528
	Revisionsarvode	18 125	15 625
	Föreningsverksamhet	1 460	1 168
	Övriga kostnader	14 880	18 107
	Summa	111 829	168 428

Not 5	Personalkostnader	2023	2022
	Medelantalet anställda	0	0
	Styrelsearvode	24 000	24 000
	Arbetsgivaravgifter	-5 335	10 838
	Summa	18 665	34 838

Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella tillgångar	2023	2022
	Avskrivningar byggnad	339 300	339 300
	Avskrivningar markanläggning	8 928	8 928
	Summa	348 228	348 228

Not 7	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	33 930 000	33 930 000
	Utgående anskaffningsvärden	33 930 000	33 930 000
	Ingående avskrivningar	-3 212 545	-2 873 245
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-339 300	-339 300
	Utgående avskrivningar	-3 551 845	-3 212 545
	Bokfört värde byggnader	30 378 155	30 717 455
	<i>Förändringar av uppskrivningar</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	178 564	178 564
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-80 352	-71 424
	Årets avskrivningar	-8 928	-8 928
	Bokfört värde markanläggningar	89 284	98 212
	Bokfört värde mark	4 820 000	4 820 000
	Bokfört värde byggnader, markanläggningar och mark	35 287 439	35 635 667
	Taxeringsvärde		
	Byggnad - bostäder 25 000 000		
	Mark - bostäder 4 651 000		
	Taxeringsvärde totalt 29 651 000		

Not 8	Övriga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	Skattekonto	4	4
	Summa	4	4

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	Förutbetalda försäkringspremier	5 656	5 362
	Övriga förutbetalda kostnader och intäkter	37 337	9 740
	Summa	42 993	15 102

Not 10 Långfristiga skulder till kreditinstitut				
Lån	Räntesats	Villkorsändri	Belopp	Amortering 24
Stadshypotek	1,080%	2025-12-30	3 040 763	
Swedbank	2,050%	2032-02-25	2 776 189	7 654
Swedbank	1,460%	2024-06-19	3 331 600	
Stadshypotek	3,350%	2028-12-30	3 097 020	
Summa			12 245 572	
Kortfristig del			3 339 254	
Not 11 Ställda säkerheter			2023-12-31	2022-12-31
Företagsinteckningar			14 926 400	14 926 400
Summa ställda säkerheter			14 926 400	14 926 400
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader			–	-16 034
Förutbetalda intäkter			-345 466	-326 772
Övriga upplupna kostnader			-47 029	-51 512
Summa			-392 495	-394 318

UNDERSKRIFTER

Kalmar den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Jörgen Nilsson
Styrelseordförande

Bo Molinder

Kirsten Arvidsson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Deltagare

PROPTECH SWEDEN Sverige

Påverkare

Lina Hultegård
lina.modin@axcell.se

Leveranskanal: E-post

JÖRGEN NILSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-05-13 11:38:06 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: JÖRGEN NILSSON
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 196806268998

Datum

Jörgen Nilsson
jorgenkurs@hotmail.com
19680626-8998

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 195.67.95.11

BO MOLINDER Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-05-13 14:36:47 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: BO MOLINDER
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 194809159074

Datum

Bo Molinder
bosse.molinder@gmail.com

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 81.229.9.137

KIRSTEN ARVIDSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-05-13 11:55:43 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: KIRSTEN ARVIDSSON
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 194601044326

Datum

Kirsten Arvidsson
kirsten.arvidsson@telia.com
+46708075022
194601044326

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 81.229.9.114

Signerat med Svenskt BankID

2024-05-13 17:57:29 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Franz Robert Nicholas
Lindström
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 197710183570

Datum

Franz Lindström
franz.lindstrom@se.ey.com
197710183570

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 94.234.111.99