

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen BoKlok Wämöstrand

769616-1186

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Wämöstrand får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelse får även omfatta mark i anslutning till föreningens hus.

Föreningen har sitt säte i Karlskrona.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning	Karlskrona Rakan 1
Adress:	Sunna Kanalväg 2 A-F, 4 A-F, 6 A-F, 8 A-F, 10 A-F, 12 A-F
Byggår:	2008
Taxeringsvärde:	42,8 mkr, varav 35 mkr avser byggnad och 7,8 mkr mark
Upplåtelseform tomtmark:	Äganderätt
Byggnaderna:	Byggnaderna utgörs av 6 st flerbostadshus i två våningar placerade i grupp, samt 6 st förrådsbyggnader och en källsorteringsbyggnad/undercentral.
Total boyta:	2 269 kvm
Fastighetens areal:	13 818 kvm
Lägenhetsfördelning:	
2 rum och kök	12 st
2-3 rum och kök	12 st
3-4 rum och kök	12 st
Försäkring	Fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar
P-platser	36 st parkeringsplatser, en till varje lägenhet, 6 st gästparkeringar samt 2 st parkeringsplatser för uthyrning till medlemmarna.
Båtplats	Bryggor i direkt anslutning norr om föreningens fastighet ingår med en båtplats per lägenhet.
Solceller	Föreningen har låtit installera en solcellsanläggning på fastigheten.

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 (äkt bostadsrättsförening).

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Mats Wagnborg, Ordförande
Göran Persson
Catrin Brissmalm
Niclas Brissmalm
Fredrik Nilsson

Styrelsesuppleanter

Jonas Lindblom
Radek Lubisz

Revisorer

Intern Thomas Johansson
Extern Niclas Bremström, KPGM
Suppleant Emma Ståhl, KPMG

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Lotta Wagnborg (sammankallande), Per Karlsson och Gull-Britt Göransson Lind.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har en extraamortering av föreningens banklån genomförts med 1,3 mkr.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets ingång hade föreningen 43 medlemmar. Under året har 3 nya medlemmar tillkommit och 2 avgått. Vid räkenskapsårets slut uppgick antalet medlemmar till 44 st.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 166	2 106	2 149	2 136
Resultat efter finansiella poster	533	433	833	754
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	880	880	876	876
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 958	7 570	7 751	8 302
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 958	7 570	7 751	8 302
Sparande per kvm (kr/kvm)	392	348	530	486
Räntekänslighet (%)	8	9	9	9
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	230	216	220	208
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	92	95	92	93

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	26 568 000	1 084 862	2 430 066	433 070	30 515 998
Disposition av föregående års resultat:			433 070	-433 070	0
Årets resultat				532 802	532 802
Belopp vid årets utgång	26 568 000	1 084 862	2 863 136	532 802	31 048 800

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 863 136
årets vinst	532 802
	3 395 938

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	68 076
i ny räkning överföres	3 327 862
	3 395 938

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 166 358	2 106 351
Övriga rörelseintäkter	3	67 469	6 279
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 233 827	2 112 630
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-966 873	-1 023 266
Övriga externa kostnader	5	-79 933	-154 646
Personalkostnader	6	-51 507	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-357 010	-357 010
Summa rörelsekostnader		-1 455 323	-1 534 922
Rörelseresultat		778 504	577 708
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 325	498
Räntekostnader och liknande resultatposter		-254 027	-145 136
Summa finansiella poster		-245 702	-144 638
Resultat efter finansiella poster		532 802	433 070
Resultat före skatt		532 802	433 070
Årets resultat		532 802	433 070

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	44 811 272	45 146 416
Inventarier, verktyg och installationer	8	371 718	393 584
Summa materiella anläggningstillgångar		45 182 990	45 540 000

Summa anläggningstillgångar

45 182 990

45 540 000

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		383 699	375 773
Övriga fordringar		32 349	15 906
Förutbetalda kostnader		16 578	9 310
Summa kortfristiga fordringar		432 626	400 989

Kassa och bank

Kassa och bank		2 053 724	2 409 911
Summa kassa och bank		2 053 724	2 409 911

Summa omsättningstillgångar

2 486 350

2 810 900

SUMMA TILLGÅNGAR

47 669 340

48 350 900

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	26 568 000	26 568 000
Fond för yttre underhåll	1 084 862	1 084 862
Summa bundet eget kapital	27 652 862	27 652 862

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 863 136	2 430 066
Årets resultat	532 802	433 070
Summa fritt eget kapital	3 395 938	2 863 136

Summa eget kapital	31 048 800	30 515 998
---------------------------	-------------------	-------------------

Långfristiga skulder

9

Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	7 500 000	13 500 000
Summa långfristiga skulder		7 500 000	13 500 000

Kortfristiga skulder

9

Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	8 287 930	3 587 930
Leverantörsskulder		169 816	88 908
Skatteskulder		2 587	2 819
Övriga skulder		4 790	6 874
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		655 417	648 371
Summa kortfristiga skulder		9 120 540	4 334 902

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

47 669 340	48 350 900
-------------------	-------------------

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	12	778 504	577 708
Justering för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet		357 010	357 010
Erhållen ränta		8 325	498
Erlagd ränta		-251 833	-133 426

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

892 006 801 790

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar		-7 926	-375 773
Förändring av kortfristiga fordringar		-23 711	-11 279
Förändring av leverantörsskulder		80 908	-10 089
Förändring av kortfristiga skulder		2 536	384 670
Kassaflöde från den löpande verksamheten		943 813	789 319

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån		-1 300 000	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 300 000	-500 000

Årets kassaflöde

-356 187 289 319

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början		2 409 911	2 120 592
Likvida medel vid årets slut		2 053 724	2 409 911

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.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	125 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-20 år

Not Justering för poster

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 991 141	1 995 796
Avgift kabel-TV	55 857	55 599
Debiterad elförbrukning	111 462	53 628
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	6 827	0
Övrigt	1 070	1 328
	2 166 357	2 106 351

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Elstöd	45 775	0
Övrigt	21 694	6 279
	67 469	6 279

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
El	121 042	131 718
Uppvärmning	257 569	244 986
Vatten	140 887	112 172
Avfallshantering	37 893	40 761
Fastighetsskötsel & teknisk förvaltning	57 796	48 665
Fastighetsskötsel utemiljö	25 237	0
Snöröjning och sandning	29 974	22 023
Reparationer och underhåll	124 076	316 696
Övriga driftkostnader	62 185	4 251
Förbrukningsinventarier	14 940	0
Fastighetsförsäkringar	38 070	47 310
Fastighetsavgift	57 204	54 684
	966 873	1 023 266

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Ekonomisk förvaltning	29 472	32 332
Ersättningar till revisor	12 000	0
Konsultarvoden	2 875	34 750
IT-tjänster	979	3 364
Bankkostnader	7 534	7 968
Övrigt	27 073	76 233
	79 933	154 647

Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvoden	32 000	0
Löner	8 000	0
Arbetsgivaravgifter	11 507	0
	51 507	0

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	48 833 000	48 833 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 833 000	48 833 000
Ingående avskrivningar	-3 686 584	-3 351 440
Årets avskrivningar	-335 144	-335 144
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 021 728	-3 686 584
Utgående redovisat värde	44 811 272	45 146 416

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	507 232	507 232
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	507 232	507 232
Ingående avskrivningar	-113 648	-91 782
Årets avskrivningar	-21 866	-21 866
Utgående ackumulerade avskrivningar	-135 514	-113 648
Utgående redovisat värde	371 718	393 584

Not 9 Skulder som avser flera poster

Föreningens banklån om 15 787 930 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	7 500 000	13 500 000
	7 500 000	13 500 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	8 287 930	3 676 838
	8 287 930	3 676 838

Not 10 Skulder till kreditinstitut

		Räntesats %
Långgivare / Villkorsändringsdag	Lånebelopp	2023-12-31
Nordea / 2024-07-17	6 000 000	0,85
Nordea / 2026-07-15	7 500 000	0,85
Nordea / 2024-08-07	2 287 930	4,41
	15 787 930	

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	22 411 500	22 411 500
	22 411 500	22 411 500

Not 12 Räntor och utdelningar

Karlskrona den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Mats Wagnborg
Ordförande

Göran Persson

Catrin Brissmalm

Niclas Brissmalm

Fredrik Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

KPMG

Niclas Bremström
Auktoriserad revisor