

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Bo Klok
Blombuketten
Org. nr: 769605–2963

2023-01-01 – 2023-12-31





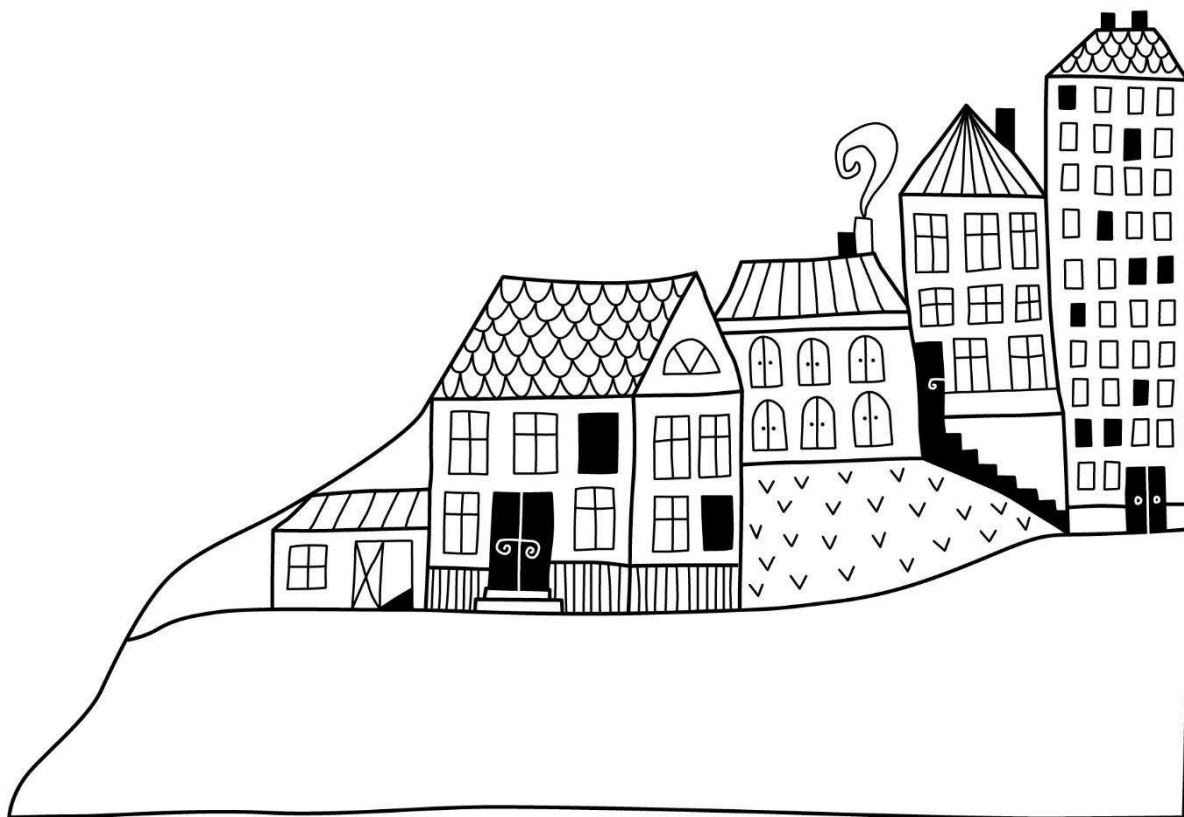
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Bo Klok Blombuketten får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-01-28. Nuvarande stadgar registrerades 2018-10-26.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 232% till 296%.

I resultatet ingår avskrivningar med 147 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 380 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Blombuketten 2 i Malmö kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 18 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2003. Fastighetens adress är Stenkällevägen 77-81 i Malmö.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	6
3 rum och kök	6
4 rum och kök	6
Summa	18

Total tomtarea	3 799 m ²
Total bostadsarea	1 134 m ²

Årets taxeringsvärde	16 783 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	16 783 000 kr

Riksbyggens kontor i Malmö har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 67 tkr och planerat underhåll för 32 tkr.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2023-05-23 och visar på ett underhållsbehov på 4 608 tkr för de närmaste 10 åren. Rekommenderad avsättning på evig sikt är 457 tkr per år. Årets avsättning är 457 tkr.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Hus kropp utvändigt	32 tkr

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag
Nawwar Wisam Ghadban	Ordförande
Silvia Jevremovic	Ledamot
Monica Andersson	Ledamot
Styrelsesuppleanter	Uppdrag
Johnny Borgström	Suppleant
Pia Ask	Suppleant

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	
Ernst&Young AB	Auktoriserad revisor

Valberedning

Oskar Syrén
Pernilla Jönsson

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 22 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 0 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 22 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 8 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 10 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 1 153 kr/m²/år. I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

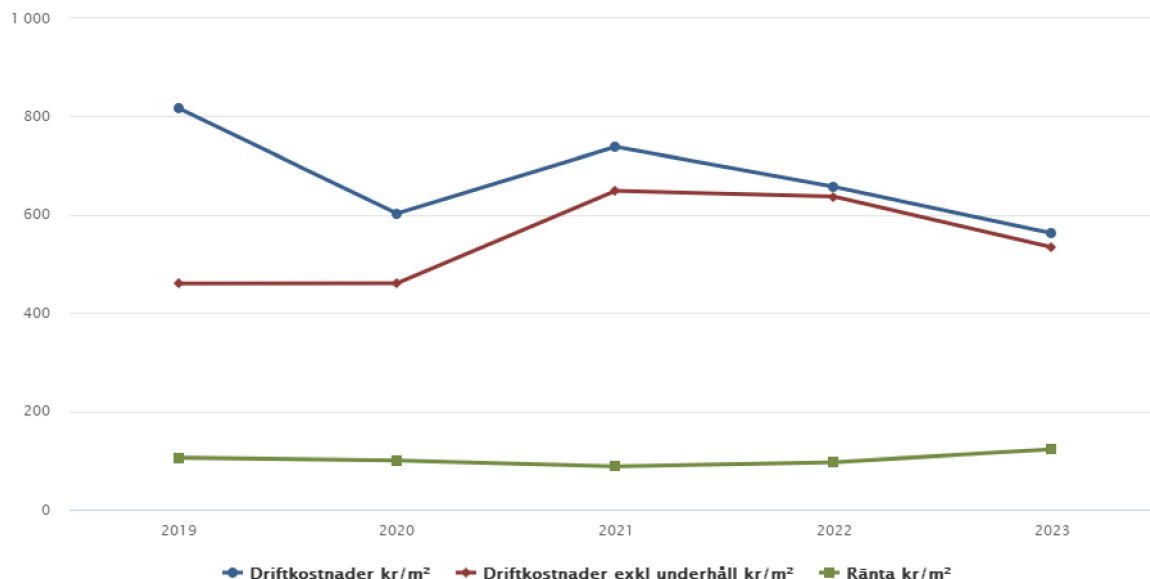
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 307 952	1 211 040	1 199 088	1 199 088	1 175 702
Resultat efter finansiella poster	233 801	175 180	-42 303	124 563	-148 631
Soliditet %	40	40	39	39	39
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	97	90	100	97	99
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 153	1 068	1 057	1 057	1 037
Energikostnad kr/kvm	312	283	269	256	259
Sparande kr/kvm	364	304	181	381	354
Skuldsättning kr/kvm	8 814	8 895	8 975	9 062	8 968
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	8 814	8 895	8 975	9 062	8 968
Räntekänslighet %	7,6	8,3	8,5	8,6	8,6



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning: Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet: Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter: Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt: Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm: Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande: Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm: Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt: Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet: Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	5 730 000	1 482 532	-575 529	175 180
Disposition enl. årsstämmobeslut			175 180	-175 180
Reservering underhållsfond		457 000	-457 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-32 275	32 275	
Årets resultat				233 801
Vid årets slut	5 730 000	1 907 257	-825 074	233 801

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-400 349
Årets resultat	233 801
Årets fondreservering enligt stadgarna	-457 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	32 275
Summa	-591 273

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	-591 273
--	-----------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 307 952	1 211 040
Övriga rörelseintäkter	Not 3	34 033	129 090
Summa rörelseintäkter		1 341 985	1 340 130
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−637 724	−745 221
Övriga externa kostnader	Not 5	−86 723	−81 992
Personalkostnader	Not 6	−99 512	−86 393
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	−146 551	−146 551
Summa rörelsekostnader		−970 510	−1 060 156
Rörelseresultat		371 476	279 974
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 227	4 734
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	−138 901	−109 528
Summa finansiella poster		−137 674	−104 794
Resultat efter finansiella poster		233 801	175 180
Årets resultat		233 801	175 180

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	16 157 390	16 303 941
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		16 157 390	16 303 941
Summa anläggningstillgångar		16 157 390	16 303 941
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		38 429	3 045
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	29 937	40 291
Summa kortfristiga fordringar		68 366	43 336
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	1 128 405	842 816
Summa kassa och bank		1 128 405	842 816
Summa omsättningstillgångar		1 196 771	886 151
Summa tillgångar		17 354 161	17 190 092

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 730 000	5 730 000
Fond för yttre underhåll		1 907 257	1 482 532
Summa bundet eget kapital		7 637 257	7 212 532
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−825 074	−575 529
Årets resultat		233 801	175 180
Summa fritt eget kapital		−591 273	−400 349
Summa eget kapital		7 045 984	6 812 183
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	9 904 250	9 995 538
Summa långfristiga skulder		9 904 250	9 995 538
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	91 288	91 288
Leverantörsskulder		30 335	41 994
Skatteskulder		2 125	1 661
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	280 179	247 429
Summa kortfristiga skulder		403 927	382 372
Summa eget kapital och skulder		17 354 161	17 190 092

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	233 801	175 180
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	146 551	146 551
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	380 352	321 731
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-25 030	-1 894
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	21 555	6 740
Kassaflöde från den löpande verksamheten	376 877	326 576
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-91 288	-91 288
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-91 288	-91 288
Årets kassaflöde	285 589	235 288
Likvidamedel vid årets början	842 815	607 527
Likvidamedel vid årets slut	1 128 405	842 815

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Markanläggning	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 307 952	1 211 040
Summa nettoomsättning	1 307 952	1 211 040

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	0	3 822
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	-1
Erhållna statliga bidrag	34 037	0
Försäkringsersättningar	0	125 269
Summa övriga rörelseintäkter	34 033	129 090

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-32 275	-22 485
Reparationer	-66 517	-222 566
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-28 602	-27 342
Försäkringspremier	-17 473	-15 625
Kabel- och digital-TV	-35 315	-34 148
Snö- och halkbekämpning	-16 112	-23 297
Förbrukningsinventarier	-3 971	-1 127
Vatten	-67 851	-60 887
Fastighetsel	-141 964	-135 945
Uppvärmning	-143 524	-124 302
Sophantering och återvinning	-26 726	-21 786
Förvaltningsarvode drift	-57 394	-55 711
Summa driftskostnader	-637 724	-745 221

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-59 233	-56 080
Arvode, yrkesrevisorer	-16 975	-15 000
Övriga förvaltningskostnader	-6 279	-5 089
Kreditupplysningar	0	-463
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-1 313	-966
Representation	-999	-772
Kontorsmateriel	0	-489
Bankkostnader	-1 250	-2 100
Övriga externa kostnader	-675	-1 034
Summa övriga externa kostnader	-86 723	-81 992

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-76 400	-71 000
Sociala kostnader	-23 112	-15 393
Summa personalkostnader	-99 512	-86 393

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-139 881	-139 881
Avskrivning Markanläggningar	-6 670	-6 670
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-146 551	-146 551

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-138 901	-109 528
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-138 901	-109 528

Not 9 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	16 401 000	16 401 000
Mark	2 292 000	2 292 000
Markanläggning	133 405	133 405
	18 826 405	18 826 405
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	18 826 405	18 826 405

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-2 414 647	-2 274 766
Markanläggningar	-107 818	-101 147
	-2 522 464	-2 375 913

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-139 881	-139 881
Årets avskrivning markanläggningar	-6 670	-6 670
	-146 551	-146 551

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

Restvärde enligt plan vid årets slut	16 157 390	16 303 941
---	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	13 846 473	13 986 353
Mark	2 292 000	2 292 000
Markanläggningar	18 917	25 588

Taxeringsvärden

Bostäder	16 783 000	16 783 000
Totalt taxeringsvärde	16 783 000	16 783 000
<i>varav byggnader</i>	<i>14 000 000</i>	<i>14 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>2 783 000</i>	<i>2 783 000</i>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	4 195	4 195
	4 195	4 195
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	4 195	4 195
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-4 195	-4 195
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 195	-4 195
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	20 922	17 473
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	14 020
Förutbetald kabel-tv-avgift	9 015	8 798
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29 937	40 291

Not 12 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto	1 128 405	842 816
Summa kassa och bank	1 128 405	842 816

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	9 995 538	10 086 826
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	0	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-91 288	-91 288
Långfristig skuld vid årets slut	9 904 250	9 995 538

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,84%	2025-07-30	5 619 556,00	0,00	0,00	5 619 556,00
STADSHYPOTEK	0,97%	2026-03-01	2 846 948,00	0,00	0,00	2 846 948,00
STADSHYPOTEK	4,04%	2027-09-30	1 620 322,00	0,00	91 288,00	1 529 034,00
Summa			10 086 826,00	0,00	91 288,00	9 995 538,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 91 288 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 9 904 250 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	21 600	17 000
Upplupna räntekostnader	7 870	7 867
Upplupna driftskostnader	3 119	3 750
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	3 488	0
Upplupna elkostnader	12 128	12 038
Upplupna vattenavgifter	5 224	0
Upplupna värmekostnader	19 493	17 809
Upplupna kostnader för renhållning	1 920	1 275
Upplupna revisionsarvoden	15 100	12 500
Upplupna styrelsearvoden	77 000	71 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	113 237	104 190
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	280 179	247 429

Not 15 Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	13 057 000	13 057 000

Not 16 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Datum enligt elektronisk underskrift

Nawwar Wisam Ghadban

Silvia Jevremovic

Monica Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats datum enligt elektronisk underskrift

Mattias Nilsson
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB



Verification

Transaction 09222115557512979953

Document

Årsredovisning Bo Klok Blombuketten 2023
Main document
18 pages
Initiated on 2024-03-15 14:51:08 CET (+0100) by
Alexander Gyllenstierna (AG)
Finalised on 2024-03-19 13:04:32 CET (+0100)

Initiator

Alexander Gyllenstierna (AG)
Riksbyggen
alexander.gyllenstierna@riksbyggen.se

Signatories

Monica Andersson (MA)
musikobild@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Monica
Margareta Andersson"
Signed 2024-03-15 16:39:23 CET (+0100)

Nawwar Wisam Ghadban (NWG)
nawwar.wisam@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "NAWWAR
WISAM GHADBAN"
Signed 2024-03-16 20:53:59 CET (+0100)

Silvia Jevremovic (SJ)
silvia.je@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "SILVIA
JEVREMOVIC"
Signed 2024-03-15 17:04:10 CET (+0100)

Mattias Nilsson (MN)
Mattias.Nilsson1@se.ey.com



The name returned by Swedish BankID was "MATTIAS
NILSSON"
Signed 2024-03-19 13:04:32 CET (+0100)



Verification

Transaction 09222115557512979953

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

