

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen BoKlok Orangeriet
769636-3410



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Orangeriet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Hässjan 1 i Vänersborgs kommun består av tre st flerbostadshus med totalt 40 bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning

6 st 1 rum och kök
20 st 2 rum och kök
14 st 3 rum och kök

Den totala boytan är 2 294 m².

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa. Bostadsrättsförsäkring ingår.
Föreningens fastighet är byggd 2018-2020. Värdeår 2019.

Fastighetens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall enligt 8§ i föreningens stadgar göras årligen, med ett belopp som motsvarar minst 30 kr per m² bostadsarea för föreningens hus. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att eventuellt ökade kostnader kommande år i form av höjda räntor m m kan balanseras med höjda månadsavgifter.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2022-05-12 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Peter Larsson	Ledamot	Ordförande
Lena Andersson	Ledamot	
Andreas Andersson	Ledamot	
Dag Ekström	Suppleant	

Vid stämman avgick Bente Åberg ur styrelsen.

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

Styrelsen har under året hållit åtta protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har utbetalats med 2997 kr exklusive sociala avgifter.
För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg-Hansa.

Revisorer

Grant Thornton

Ordinarie

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-08-24.

Medlemsinformation

Föreningen har avtal med bla. följande leverantörer

Vänerförvaltning	Ekonomisk förvaltning
HSB Nordvästra Götaland	Fastighetsskötsel, lokalvård
Vattenfall	El och värme
Vänersborgs kommun	Renhållning och V/A
Com Hem	Kabel-TV

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 48 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har sju överlåtelse skett.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har styrelsen haft totalt åtta sammanträden och ett antal informella träffar. Medlemmar har löpande fått information om diskussioner, förslag och beslut via medlemsutskick, Facebook och i "Our Living Appen".

Styrelsen har genomfört årlig brandsyn och årlig okulär besiktning av fastigheterna vilka resulterade i ett antal mindre åtgärder. Det har av extern besiktningsman genomförts en två-årsbesiktning och ett antal åtgärder har vidtagits från BoKlok med anledning av detta.

Föreningen har drabbats av högre räntor än förväntat på ett lån med rörlig ränta men i övrigt har det inte funnits några större oförutsedda kostnader. Resultatet för 2022 är fortsatt bättre än det i den ekonomiska planen och likviditeten är god.

Vi har inte haft några alvarligare incidenter eller kvalitetsavvikelser att hantera under året.

Ytterligare ett av föreningens lån förfaller den sista maj 2023 och kommer därefter att läggas med rörlig ränta. Med anledning av de högre räntekostnaderna har föreningen beslutat att höja avgifterna från och med den 1/1 2023 med 10 %.

Föreningen har även beslutat att från och med den 1/1 2023 debitera medlemmar varmvatten efter egen förbrukning vilket föreningen tidigare betalat för. Detta kommer inte att ha någon större ekonomisk betydelse för föreningen men anses ge en rättvisare fördelning av kostnader mellan medlemmar samt uppmuntra till energibesparing. Medlemmar har också fått möjlighet att följa sin egen el och varmvattenförbrukning i en App.

Inga större underhållsarbeten är planerade för 2023.

Föreningen har i budget och beslutad avgiftshöjning för 2023 tagit höjd för de ökande räntekostnaderna och bedömer baserat på det man känner till när detta skrivs att det **inte** finns risk för ytterligare dramatiska avgiftshöjningar i närtid.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade för 2022. Genomsnittlig årsavgift är 705 kr per m². Årsavgifterna höjdes med 10% från och med 1/1 -2023, ny genomsnittlig årsavgift är ca. 775 kr per m².

Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 2019. Föreningen är befriad från fastighetsavgift i 15 år efter fastställt värdeår (2020-2034).

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 715	1 704	1 131	0
Resultat efter finansiella poster	-190	-298	-13	0
Lån per m ²	12 748	12 831	12 914	0
Räntekänslighet %	127	128	129	0
Årsavgift per m ²	705	705	705	0
Energikostnad per m ²	174	212	50	0
Sparande per m ²	227	208	269	0
Balansomslutning	76 999	77 352	77 794	72 637
Soliditet (%)	61,6	61,6	61,6	4,8

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	47 925 000	68 820	-82 233	-297 798	47 613 789
Disposition av föregående års resultat:			-297 798	297 798	0
Reservering till yttre fond		68 820	-68 820		0
Årets resultat				-190 399	-190 399
Belopp vid årets utgång	47 925 000	137 640	-448 851	-190 399	47 423 390

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	-448 851
Årets resultat	-190 399
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-639 250

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas så

Reservering fond för yttre underhåll	68 820
I ny räkning överföres	-708 070
Att balansera i ny räkning	-639 250

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 714 845	1 704 435
Övriga rörelseintäkter	3	121 665	109 088
Summa rörelseintäkter		1 836 510	1 813 523
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	4	-733 248	-920 838
Övriga externa kostnader	5	-106 313	-89 533
Personalkostnader och arvoden	6	-2 997	-19 500
Avskrivningar	7, 8	-710 853	-710 853
Summa rörelsekostnader		-1 553 411	-1 740 724
Rörelseresultat		283 099	72 799
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-473 498	-370 597
Summa finansiella poster		-473 498	-370 597
Resultat efter finansiella poster		-190 399	-297 798
Årets resultat		-190 399	-297 798

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	75 639 746	76 326 576
Byggnadsinventarier	8	72 066	96 090
Summa materiella anläggningstillgångar		75 711 812	76 422 666
Summa anläggningstillgångar		75 711 812	76 422 666
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 500	587
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		74 030	41 230
Summa kortfristiga fordringar		75 530	41 817
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 211 555	887 559
Summa kassa och bank		1 211 555	887 559
Summa omsättningstillgångar		1 287 085	929 376
SUMMA TILLGÅNGAR		76 998 897	77 352 042

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		47 925 000	47 925 000
Fond för yttre underhåll		137 640	68 820
Summa bundet eget kapital		48 062 640	47 993 820
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-448 851	-82 233
Årets resultat		-190 399	-297 798
Summa fritt eget kapital		-639 250	-380 031
Summa eget kapital		47 423 390	47 613 789
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	9 684 860	29 244 092
Summa långfristiga skulder		9 684 860	29 244 092
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut (kortfristig del)	10	19 559 232	190 512
Leverantörsskulder		65 584	28 331
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		265 831	275 318
Summa kortfristiga skulder		19 890 647	494 161
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		76 998 897	77 352 042

Kassaflödesanalys

Not

2022-01-01
-2022-12-31

2021-01-01
-2021-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-190 399

-297 798

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

710 853

710 853

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

520 454

413 055

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-33 713

30 297

Förändring av leverantörsskulder

37 253

-21 106

Förändring av kortfristiga skulder

-9 486

67 119

Kassaflöde från den löpande verksamheten

514 508

489 365

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

-120 113

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

-120 113

Finansieringsverksamheten

Amortering

-190 512

-190 512

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-190 512

-190 512

Årets kassaflöde

323 996

178 740

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

887 559

708 819

Likvida medel vid årets slut

1 211 555

887 559

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre företag (BFNAR 2016:10). Tillämpade principer är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar på föreningens fastighet görs enligt plan på 120 år. Avskrivning på markanläggning görs enligt plan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar

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

Fastighetslån

Lån med förfallodag under kommande räkenskapsår samt den del av övriga lån som amorteras under kommande räkenskapsår redovisas till sin helhet som kortfristiga.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Sparande

Summan av årets resultat, avskrivningar och kostnadsfört/planerat underhåll genom total yta.

Räntekänslighet

En procents förändring av de räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna i föreningen.

Energikostnad

Totala kostnader för el, vatten och värme genom total yta.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	1 617 896	1 616 034
Hyror parkeringsplatser	96 950	88 400
Summa	1 714 846	1 704 434

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Elintäkter	108 881	103 426
Övriga intäkter	12 784	5 662
Summa	121 665	109 088

Not 4 Drifts- och underhållskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel och lokalvård	110 988	109 468
Filter, ventilation och OVK	22 274	21 210
Reparation och underhåll	0	65 290
Löpande underhåll hiss	8 791	8 706
El och värme	316 241	376 592
Vatten och avlopp	83 643	110 985
Renhållning och sophämtning	36 742	39 058
Snöröjning och halkbekämpning	5 310	25 386
Fastighetsförsäkring	41 114	36 683
Trädgård och växter	438	1 677
Kabel tv kostnad	83 401	89 387
Övriga kostnader	24 306	36 396
Summa	733 248	920 838

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Revisionsarvoden	18 938	18 750
Förvaltningskostnader	46 265	45 000
Konsultkostnader	7 931	0
Övriga föreningskostnader	33 179	25 783
Summa	106 313	89 533

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2022	2021
Styrelsearvode	2 997	16 000
Socialförsäkringsavgifter	0	3 500
Summa	2 997	19 500

Not 7 Byggnader och mark

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	77 643 000	77 643 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	77 643 000	77 643 000
Ingående avskrivningar	-1 316 424	-629 594
Årets avskrivningar	-686 830	-686 830
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 003 254	-1 316 424
Utgående redovisat värde	75 639 746	76 326 576
Taxeringsvärde Hässjan 1		
Taxeringsvärden byggnader	40 000 000	30 000 000
Taxeringsvärden mark	26 000 000	26 000 000
Summa	66 000 000	56 000 000
Bokfört värde		
Bokfört värde byggnader	66 679 746	67 366 576
Bokfört värde mark	8 960 000	8 960 000
Summa	75 639 746	76 326 576

Not 8 Byggnadsinventarier

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	120 113	0
Årets investeringar	0	244 950
Bidrag Naturvårdsverket	0	-124 837
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	120 113	120 113
Ingående avskrivningar	-24 023	0
Årets avskrivningar	-24 023	-24 023
Utgående ackumulerade avskrivningar	-48 046	-24 023
Utgående redovisat värde	72 067	96 090

Byggnadsinventarier avser installation elbilsaddare. Avskrivningstiden är 5 år. Anskaffningsvärdet är minskat med bidraget från Naturvårdsverket (50%).

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amorteringar 2022-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Danske Bank	1,47	2025-06-02	63 504	9 748 364
Danske Bank	1,38	2023-05-31	63 504	9 748 364
Danske Bank	4,05	2023-05-31	63 504	9 747 364
			190 512	29 244 092
Kortfristig del av långfristig skuld				-19 559 232
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				9 684 860

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är ca. 190 000 kr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 28 291 000 kr.

Not 11 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	29 818 000	29 818 000
Summa	29 818 000	29 818 000

Vänersborg 2023-

Peter Larsson
Ordförande

Lena Andersson
Ledamot

Andreas Andersson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-

Grant Thornton Sweden AB

Anders Noaksson
Auktoriserad revisor

Detta dokument har undertecknats digitalt

Underskrifterna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk
Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

FILNAMN

BoKlok Orangeriet 2022.pdf

ÄRENDET SKAPADES AV

Angelica By

ÄRENDEREFERENS

1578866

*Följande undertecknare har godkänt innehållet i detta dokument och
försäkrat att lämnade personuppgifter är korrekta.**

* För att innehållet i fälten ovan ska vara synligt behöver detta dokument öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.

** Identifiering har gjorts med BankID eller annan e-legitimation som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.

Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>