

Årsredovisning

för

Brf BoKlok Sörgården

769637-7428

Räkenskapsåret

2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-10
Underskrifter	10

Styrelsen för Brf BoKlok Sörgården 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta 48 bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning på fastigheten Tråsättra 1:355 i Österåkers kommun.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2019-08-16 och nuvarande stadgar registrerades 2019-08-16.

Föreningen är ett sk privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (199:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Österåkers kommun.

Styrelse

Styrelsen har under 2023 haft följande sammansättning:

För tiden 1 jan-22 maj

Viktor Dahlstedt	ordförande
Maria Fransson	ledamot
Jenny Molin	ledamot
Annika Saverstam	ledamot
Viktor Krosse	suppleant
Lars Erik Modén	suppleant
Gun Helsing	suppleant

För tiden 22 maj-31 dec

Viktor Dahlstedt	ordförande
Maria Fransson	ledamot
Annika Hedlund	ledamot
Annika Saverstam	ledamot
Ann-Marie Wiman	ledamot
Ellen Appelqvist	suppleant
Gun Helsing	suppleant
Monica Thompson	suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 st protokollförda styrelsemöten.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 maj 2023.

Bostadsrättsföreningen tecknas av styrelsen, två i förening.

Valberedning

Vi hade vid årets slut inte lyckats hitta intresserade av att ingå i valberedningen.

Revisor

Sanna Lindqvist, Borev, valdes till revisor.

Försäkring och förvaltning

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret Fastighets försäkring i Stockholm.

Den ekonomiska förvaltningen och lägenhetsförteckningen sköts av Mediator AB

Väsentliga avtal

Planima	planeringsverktyg för underhåll
Bostadsrätterna	medlemsskap för rådgivning
Securitas	fastighetsjour (övertagit avtalet från BoKlok)
Bodens Energi	fast elpris i tre år
EON	fasta elnätet

PEAB/Svefab	avtal för snöröjning
Veterankraft	avtal snöröjning på mindre gångar
Parkcheck	avtal parkeringsövervakning
Gullriksons EL	laddstolpar parkering
Skärgårdens VVS	avtal om underhållning av schakt för vatten och avlopp

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Tråsättra 1:355 i Österåkers kommun med adress Plogvägen 1-57. Fastigheten består av 48 bostadsrättslägenheter fördelade på 6 st flerbostadshus i 2 våningsplan med byggnadsår 2021.

Till varje bostadsrätt ingår ett förråd.

Det finns 37 st parkeringsplatser som uthyres till föreningens medlemmar.

Den totala boytan är 2 868 kvm och tomtens area är 6 555 kvm.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som man uppgraderar årligen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Åtgärder av fel har skett löpande av BoKlok och samarbetspartners.
- Vi har haft två trivseldagar (vår och höst) för våra medlemmar där vi tillsammans utfört arbete på våra gemensamma ytor och fått träffa varandra.
- Installation för el- och laddplatser slutfördes i början av januari 2023.
- 3-års besiktningen av lägenheter med BoKlok har genomförts, åtgärdats och slutförts.
- Föreningen har köpt in ett antal träd som planterats på våra gemensamma grönområden.
- Föreningen höjde årsavgifterna med 4 % under 2023 och 5 % från 1 feb 2024.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 60 st

Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret: 8 st

Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret: 6 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 62 st

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr) *	2 308	2 158	1 442	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	84	56	115	0
Soliditet (%)	71,2	70,7	70,4	1,0
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta (kr)	704	677	677	0
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta (kr) *	759	721	0	0
Årsavgifternas andel av totala intäkter (%)	94	96	0	0
Bankskuld / kvm bostadsrättsyta (kr)	12 137	12 381	12 625	0
Bankskuld / kvm total yta (kr)	12 137	12 381	0	0
Räntekänslighet (%)	17	18	28	0
Energikostnad ** per kvm total yta (kr)	123	136	0	0
Sparande per kvm total yta	375	351	271	0

* I årsavgifter ingår el och vatten.

** Lägenheterna har egen värme.

2021 års siffror avser 10 månader.

De nyckeltal som har noll under 2021 är nya nyckeltal och det finns inga jämförelsetal längre bak i tiden.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	87 050 000	98 182	28 578	55 620	87 232 380
Disposition av föregående års resultat:		122 800	-67 180	-55 620	0
Årets resultat				84 054	84 054
Belopp vid årets utgång	87 050 000	220 982	-38 602	84 054	87 316 434

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-38 602
årets vinst	84 054
	45 452

disponeras så att	
till yttre reparationsfonden avsättes	120 456
i ny räkning överföres	-75 004
	45 452

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

Resulträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		2 306 038	2 156 557
Övriga rörelseintäkter		2 194	1 386
Summa rörelseintäkter	2	2 308 232	2 157 943
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-720 552	-621 037
Övriga externa kostnader	4	-174 446	-165 221
Personalkostnader	5	-76 940	-83 678
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-974 970	-949 657
Summa rörelsekostnader		-1 946 908	-1 819 593
Rörelseresultat		361 324	338 350
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	5
Räntekostnader och liknande resultatposter		-277 270	-282 735
Summa finansiella poster		-277 270	-282 730
Resultat efter finansiella poster		84 054	55 620
Resultat före skatt		84 054	55 620
Årets resultat		84 054	55 620

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	121 483 893	122 762 613
Summa materiella anläggningstillgångar		121 483 893	122 762 613
Summa anläggningstillgångar		121 483 893	122 762 613
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		23 925	165 310
Övriga fordringar		367 343	8 343
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		111 000	74 215
Summa kortfristiga fordringar		502 268	247 868
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		605 938	345 602
Summa kassa och bank		605 938	345 602
Summa omsättningstillgångar		1 108 206	593 470
SUMMA TILLGÅNGAR		122 592 099	123 356 083

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

87 050 000

87 050 000

Fond för yttre underhåll

220 982

98 182

Summa bundet eget kapital

87 270 982

87 148 182

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-38 602

28 578

Årets resultat

84 054

55 620

Summa fritt eget kapital

45 452

84 198

Summa eget kapital

87 316 434

87 232 380

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

22 727 500

34 809 500

Summa långfristiga skulder

7

22 727 500

34 809 500

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7

12 082 000

700 000

Leverantörsskulder

216 179

167 424

Skatteskulder

0

166 026

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

249 986

280 753

Summa kortfristiga skulder

12 548 165

1 314 203

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

122 592 099

123 356 083

Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		84 054	55 620
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		974 970	949 657
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 059 024	1 005 277
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		141 385	-165 310
Förändring av kortfristiga fordringar		-199 829	-59 130
Förändring av leverantörsskulder		48 755	86 051
Förändring av kortfristiga skulder		-196 794	161 238
Kassaflöde från den löpande verksamheten		852 541	1 028 126
Investeringsverksamheten			
Investeringar i laddstolpar		0	-607 500
Bidrag från Naturvårdsverket		303 750	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		303 750	-607 500
Finansieringsverksamheten			
Amortering på lån		-700 000	-700 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-700 000	-700 000
Årets kassaflöde		456 291	-279 374
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		345 602	624 977
Likvida medel vid årets slut (klientmedel klassas som likvida medel i kassaflödet)		801 893	345 603

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 (K2) från och med detta år kompletterande upplysningar enligt BFNAR 2023:1.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Det avskrivningsbara beloppet periodiseras linjärt över tillgångens förväntade nyttjandeperiod. Utgifter för förbättringsarbeten som anses vara värdehöjande gentemot ursprungligt skick ökar tillgångarnas redovisade värden. Utgifter för reparation och underhåll som avser att återställa eller behålla byggnaden i ursprungligt skick redovisas som kostnader.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Laddstolpar	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm bostadsätsyta (kr)

Årsavgiften för bostadsrätter i dec x 12 / kvm bostadsrättsyta.

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr) Nytt nyckeltal

Redovisad årsavgift inkl el / kvm bostadsrättsyta.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Redovisad årsavgift inkl el / totala intäkter.

Bankskuld per kvm bostadsrättsyta (kr) respektive Bankskuld per kvm total yta.

Föreningens totala lån den 31 dec / kvm bostadsrättsyta (total yta)

Räntekänslighet (%)

Räntebärande skuld den 31 dec / redovisad årsavgift. En ökad räntekostnad med 1 %-enhet motsvarar en 17 % ökning av årsavgiften för verksamhetsåret.

Energikostnad per kvm total yta (kr)

Kostnaden för el och vatten / total yta.

Sparande per kvm total yta (kr)

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört planerat underhåll per kvm total yta.

Not 2 Föreningens intäkter

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	2 018 832	1 941 168
Hysesintäkter p-platser	129 300	88 800
El, individuell mätning	157 907	126 588
Övriga intäkter	2 194	1 386
	2 308 233	2 157 942

I föreningens årsavgifter ingår vatten och el.

Not 3 Föreningens driftskostnader

	2023	2022
Fastighetskötsel, extra tjäns	138 026	42 071
Trädgård	28 059	0
Reparationer	71 125	83 511
Serviceavtal	30 350	27 220
Underhåll	17 000	5 569
El, fastighet	187 465	144 464
Vatten	164 557	246 663
Sophämtning	32 984	26 139
Fastighetsförsäkringar	48 224	45 400
Besiktningar	2 762	0
	720 552	621 037

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Revisionsarvoden	14 771	18 713
Redovisningstjänster	63 604	60 576
Övriga förvaltningskostnader	96 071	64 243
Förbrukningsinventarier	0	21 689
	174 446	165 221

Not 5 Arvoden

	2023	2022
Styrelsearvoden	62 000	66 155
Lagstadgade arb.giv.avg.	14 940	17 523
	76 940	83 678

Not 6 Byggnader och mark

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	124 342 000	123 734 500
Inköp	-303 750	607 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	124 038 250	124 342 000
Ingående avskrivningar	-1 579 387	-629 730
Årets avskrivningar	-974 970	-949 657
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 554 357	-1 579 387
Utgående redovisat värde	121 483 893	122 762 613
Taxeringsvärden byggnader	59 000 000	59 000 000
Taxeringsvärden mark	11 400 000	11 400 000
	70 400 000	70 400 000
Bokfört värde byggnader	92 208 893	93 487 613
Bokfört värde mark	29 275 000	29 275 000
	121 483 893	122 762 613

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SEB 455 56 468	0,60	2024-04-28	11 612 000	11 842 000
SEB 455 56 492	0,97	2026-04-28	11 585 000	11 825 000
SEB 455 56 506	0,79	2025-04-28	11 612 500	11 842 500
			34 809 500	35 509 500
Kortfristig del av långfristig skuld			12 082 000	700 000

- Som kortfristig skuld bokförs de lån som ska omförhandlas under nästa räkenskapsår samt nästa års förväntade amortering.

Not 8 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	36 734 500	36 734 500
	36 734 500	36 734 500

UNDERSKRIFTER

Österskår den 2024-

Viktor Dahlstedt
ordförande

Maria Fransson
ledamot

Annika Saverstam
ledamot

Annika Hedlund
ledamot

Ann-Marie Wiman
ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Sanna Lindqvist
Revisor
Borev Revision AB



Document history

COMPLETED BY ALL:
19.04.2024 11:23

SENT BY OWNER:
Borev Revision • 16.04.2024 13:08

DOCUMENT ID:
Hy3N3AieC

ENVELOPE ID:
SkgoNnCsg0-Hy3N3AieC

DOCUMENT NAME:
ÅR BoKlok Sörgården 2023.pdf
11 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
ANN-MARI WIMAN ann-marie.wiman@outlook.com	Signed Authenticated	16.04.2024 13:47 16.04.2024 13:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/06/22) IP: 83.140.77.218
ANNIKA GERTRUD HEDLUND annika.hedlund88@gmail.com	Signed Authenticated	16.04.2024 15:20 16.04.2024 15:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/01/07) IP: 83.185.92.219
Maria Caroline Fransson hilmusen@gmail.com	Signed Authenticated	16.04.2024 16:54 16.04.2024 16:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/10/18) IP: 94.255.135.1
ANNIKA SAVERSTAM asaverstam@hotmail.com	Signed Authenticated	16.04.2024 16:57 16.04.2024 13:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/06/24) IP: 188.149.124.72
VIKTOR DAHLSTEDT viktor.dahlstedt@gmail.com	Signed Authenticated	18.04.2024 15:14 18.04.2024 15:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/04/09) IP: 90.129.218.217
Sanna Karin Helena Lindkvist sanna.lindkvist@borev.se	Signed Authenticated	19.04.2024 11:23 16.04.2024 18:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/03/17) IP: 95.140.187.181

* 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