

Årsredovisning för  
**Brf BoKlok Vadmalen**  
769616-5138

Räkenskapsåret  
**2021-01-01 - 2021-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-10
Underskrifter	10

Årsredovisningen är framtagen  
av föreningens styrelse i samarbete med  
Förvaltnings AB Graden

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf BoKlok Vadmalen, 769616-5138 får härmed avge årsredovisning för 2021.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Information om verksamheten

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

##### Verksamheten

Den ekonomiska förvaltningen har under året, enligt förvaltningsavtal, handhåfts av Förvaltnings AB Graden.

Handkassan har under året handhåfts av Stefan Svensson

Fastighetsskötseln har under året utförts av Tengblads Trädgård Huskvarna och den tekniska förvaltningen av Assamblin Jönköping AB och Jönköpings Energi.

Vid årets utgång var medlemsantalet 41 stycken fördelade på 30 stycken lägenheter.

Fastigheten är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Jönköping.

Föreningens säte är i Jönköping.

### Styrelsen

Ordförande	Björn Wilander
Sekreterare	Veronica Milic
Kassör	Stefan Svensson
Ledamot	Stefan Adelind

**Suppleant** Maria Fredriksson

**Revisor** Svensk Redovisningstjänst Huskvarna

**Revisorssuppleant** Ann-Viol Pettersson Huskvarna

**Valberedning** Anders Johansson, sammankallande  
Emil Johansson

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

Styrelsen har beviljat fem stycken lägenhetsöverlåtelser under året.

Styrelsen har ej beviljat någon andrahandsuthyrning under året.

Under året har styrelsen haft nio styrelsemöten, samt en ordinarie föreningsstämma den 2021-05-25.

Alla möten är protokollförda och finns med i årsredovisnings pärmen.

### Fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Jönköping Vadmalen 2
Adress:	Kungsängsvägen 14-72, Jönköping
Byggår:	2008
Taxeringsvärde:	28 200 000 kr varav byggnadsvärde 22 600 000 kr
Lägenhetsfördelning:	Bebyggelsen utgörs av fem flerbostadshus i två våningar, så kallad BoKlok flerbostadshus med fem förrådsbyggnader och en källsorterings-byggnad.
Total boyta:	1 890 m <sup>2</sup>
Fastighetens areal:	7 127 m <sup>2</sup>

Lägenhetsfördelning	
2 rum och kök á 50 m <sup>2</sup>	10 st
3 rum och kök á 63 m <sup>2</sup>	10 st
4 rum och kök á 76 m <sup>2</sup>	10 st
Totalt	30 st

P-anläggning	
P-platser	30 st parkeringsplatser, en till varje lägenhet 2 st gästparkeringsplatser samt 2 st handikapp-platser

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Våra balkonger renoverades under första halvåret av en kostnad c:a 250 000 kr. Vi installerade 3\*2 laddenheter för batteribilar till en kostnad av 124 000 kr. Föreningen fick tillbaka 62 000 kr från Naturvårdsverket efter allt var klart. Ett av våra bundna lån på 4 000 000 kr. förföll 12 mars. Styrelsen tog beslut att binda det nya på 8 år till en ränta på 1,30% i Handelsbanken. Föreningen amorterade 525 000 kr. på ett rörligt lån. Vårt årsmöte den 25 maj i Kungssportskyrkan hölls i god anda.

### Eget kapital

	Insatser	Fond fastighets- underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	22 550 000	618 000	1 532 141	475 828
Resultatdisp. enligt stämmobeslut			475 828	-475 828
Fondavsättning enligt stämmobeslut		60 000	-60 001	
Årets resultat				240 831
<b>Vid årets slut</b>	<b>22 550 000</b>	<b>678 000</b>	<b>1 947 968</b>	<b>240 831</b>

## Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	Belopp i kr 2017
Nettoomsättning	1 491 719	1 491 720	1 491 722	1 548 975	1 565 852
Resultat efter finansiella poster	240 831	475 828	480 197	-85 733	455 903
Resultat i % av nettoomsättningen	16,1	31,9	32,2	-5,5	29
Soliditet, %	64,8	63,7	62,4	61	61
Balansomslutning	39 211 610	39 498 109	39 553 442	39 685 095	39 847 803
<b>Nyckeltal i kr/m<sup>2</sup> boyta</b>					
Årsavgift	721	721	721	759	843
Lån	7 127	7 404	7 709	8 026	8 079
Gemensam elkostnad	14	9	10	12	11
Värmekostnad	104	88	95	100	97
Vattenkostnad	43	38	38	35	35

## Förslag till disposition av föreningens resultat

	Belopp i kr
Till stämmans förfogande står följande belopp	
balanserat resultat	1 947 970
årets resultat	240 829
<b>Totalt</b>	<b>2 188 799</b>
styrelsen föreslår följande disposition till stämman	
till föreningens fond fastighetsunderhåll reserveras enligt stadgarna ett belopp motsvarande minst 30kr/m <sup>2</sup> boarea	60 000
balanseras i ny räkning	2 128 799
<b>Summa</b>	<b>2 188 799</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 491 719	1 491 720
Övriga rörelseintäkter		2 829	1 885
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 494 548</b>	<b>1 493 605</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-922 556	-647 936
Personalkostnader	4	-48 613	-47 354
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-78 347	-73 374
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 049 516</b>	<b>-768 664</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>445 032</b>	<b>724 941</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-5	750
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-204 196	-249 863
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-204 201</b>	<b>-249 113</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>240 831</b>	<b>475 828</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>240 831</b>	<b>475 828</b>
<b>Skatter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>240 831</b>	<b>475 828</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	37 658 648	37 730 895
Inventarier, verktyg och installationer	7	54 900	0
Summa materiella anläggningstillgångar		37 713 548	37 730 895
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		37 713 548	37 730 895
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		303	2 135
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		52 532	49 254
Summa kortfristiga fordringar		52 835	51 389
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 445 227	1 715 825
Summa kassa och bank		1 445 227	1 715 825
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 498 062	1 767 214
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		39 211 610	39 498 109

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		22 550 000	22 550 000
Fond fastighetsunderhåll		678 000	618 000
Summa bundet eget kapital		23 228 000	23 168 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 947 969	1 532 141
Årets resultat		240 831	475 828
Summa fritt eget kapital		2 188 800	2 007 969
<b>Summa eget kapital</b>		<b>25 416 800</b>	<b>25 175 969</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	10 900 000	13 994 475
Summa långfristiga skulder		10 900 000	13 994 475
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	2 569 475	0
Leverantörsskulder		106 560	70 285
Skatteskulder		22 050	42 301
Övriga skulder		21 689	21 119
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	175 036	193 960
Summa kortfristiga skulder		2 894 810	327 665
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>39 211 610</b>	<b>39 498 109</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
Årsredovisning i mindre företag.  
Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.  
Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	500
-Markanläggning (asfaltering)	20

### Not 2 Nettoomsättning

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Månadsavgifter	1 362 085	1 362 085
Bilplatshyror utan el	36 000	36 000
Tv-avgifter	93 600	93 600
Öresutjämning	34	35
	<b>1 491 719</b>	<b>1 491 720</b>



### Not 3 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
El	27 308	16 685
Värme	195 946	166 970
Vatten och avlopp	81 340	71 991
Renhållning, sophantering	57 773	58 389
Snöröjning	38 632	9 249
Reparation och underhåll	4 556	29 296
Underhåll gård & park	15 410	35 191
Övriga driftskostnader	5 795	19 807
Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift	42 870	42 870
Fastighetsförsäkringar	25 049	23 925
Gemensam tv-anläggning	14 630	
Bredbandskostnader	86 419	93 754
Förbrukningsinventarier		0
Planerat underhåll	234 375	0
Övriga föreningskostnader	43 465	21 102
Administrationskostnader	40 826	52 741
Extern revisionskostnad	3 125	3 125
Bankkostnader	5 037	2 623
Övriga främmande tjänster		219
<b>Summa</b>	<b>922 556</b>	<b>647 937</b>

### Not 4 Anställda och personalkostnader

#### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Styrelsearvoden	38 463	37 478
Sociala kostnader	10 150	9 876
	<b>48 613</b>	<b>47 354</b>

### Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Räntekostnader	204 046	249 863
Räntekostnader swap	150	
Räntekostnad leverantörsskulder	60	
<b>Summa</b>	<b>204 256</b>	<b>249 863</b>

## Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	38 577 500	38 577 500
	<u>38 577 500</u>	<u>38 577 500</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-846 605	-773 231
-Årets avskrivning enligt plan	-72 247	-73 374
	<u>-918 852</u>	<u>-846 605</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>37 658 648</b>	<b>37 730 895</b>
Bokfört värde byggnader	32 082 492	32 148 364
Bokfört värde markanläggningar	62 156	68 531
Bokfört värde mark	5 514 000	5 514 000
	<u>37 658 648</u>	<u>37 730 895</u>

## Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	16 685	16 685
-Nyanskaffningar (Installation av laddstolpar)	61 000	
Vid årets slut	<u>77 685</u>	<u>16 685</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-16 685	-16 685
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-6 100	
Vid årets slut	<u>-22 785</u>	<u>-16 685</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>54 900</b>	<b>0</b>

## Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Löptid	Ränta	2021-12-31	2020-12-31
Swedbank hypotek	2025-01-24	2,14%	6 900 000	6 900 000
Stadhypotek	2029-03-12	1,30%	4 000 000	4 000 000
Nordea	2022-03-30	0,57%	2 569 475	3 669 475
			<u>13 469 475</u>	<u>14 569 475</u>
Varav kortfristig del 1 år			0	-100 000
Varav kortfristig del 1 år. Förväntas omförhandlas			-2 569 475	-3 569 475
<b>Kvarstående långfristig del</b>			<b>10 900 000</b>	<b>10 900 000</b>
Summa skulder långfristig del 1 - 5 år från balansdagen förväntas omförhandlas			-6 900 000	-4 000 000
<b>Summa skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen</b>			<b>4 000 000</b>	<b>6 900 000</b>

### Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	15 950 000	15 950 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>15 950 000</b>	<b>15 950 000</b>

### Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	25 840	26 576
Förutbetalda intäkter	115 527	120 931
Övriga upplupna kostnader	37 318	46 453
Felinbetalningar	-3 648	
	<b>175 037</b>	<b>193 960</b>

### Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen beslutade att lägga ut gräsklippningen på entreprenad. Tengblads Trädgård utför detta på prov under 2022 av en kostnad på c:a 50 000 kr. Våra hyresavgifter höjs inte under 2022.

### Underskrifter

Björn Wilander  
Styrelseordförande

Veronica Milic  
Sekreterare

Stefan Svensson  
Kassör

Stefan Adelind  
Ledamot

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

Svensk Redovisningstjänst Huskvarna,

Följande handlingar har undertecknats den 5 maj 2022



### Års utkast 3.pdf

(101583 byte)

SHA-512: 2249651e1228841e7b884a0545067e5b45c66  
86c74a6f56ece07add6419ae8757b712a7149de2e5c7c6  
3e12b51beedbf62b879319978ac0a7c640299836363e

## Underskrifter

2022-04-29 19:23:01 (CET)



**Stefan Svensson**

mob.mix@hotmail.com  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2022-05-02 12:31:04 (CET)



**Veronika Maria Nylund**

veronica.milic@hotmail.com  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2022-05-02 10:26:39 (CET)



**Björn Wilander**

bjorn.wilander@jonkopingenenergi.se  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2022-05-05 11:37:09 (CET)



**Stefan Adelind**

posade58@mail.com  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



### Årsredovisning 2021

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

18e56a29947b20c7a396437da34adad215147a2592646f23038bffc6a3f87a0658362a95c26088c4cebdfaee4cd290ca1417e0787453b633af7f4e93a7c8a875



### Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Hölländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf BoKlok Vadmalen, 769616-5138.

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 1 januari 2020 – 31 december 2021.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Jag har i min granskning funnit att årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning samt att styrelsens förvaltning har skett enligt de stadgar och förordningar som gäller för en bostadsrättsförening.

Jag tillstryker därför

att balans- och resultaträkning fastställs,

att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Huskvarna den 29 april 2022

Daniel Assarsson

Av föreningen vald revisor

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 1 pages before this page

Dokumentet inneholder 1 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 1 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 1 sider før denne side

Detta dokument innehåller 1 sidor före denna sida

**DANIEL ASSARSSON**

e32e5f2e-d6b3-46cf-a8ca-24bee54b96d6 - 2022-04-29 15:12:36 UTC +03:00

BankID - b291b824-bafd-47b9-83ca-3a4a6e037bf0 - SE

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

## Följande handlingar har undertecknats den 6 maj 2022



## Årsredovisning 2021 - receipt jnylo.pdf

(412852 byte)  
SHA-512: 732eb0ace35a807e8c4287042f516379e6744  
8877d4367702931db09216f687dfde9d153c85d919a3ab  
7628b8592690aaf00db0e91baca77fce0953a04769cd



## REVISIONSBERÄTTELSE 2021\_Sign.pdf

(234934 byte)  
SHA-512: 91faf2351e3e1916ff321c265260842946ce1  
5346f7c5ef1e9312b2a03aecdde37bedf42768b75ac351  
b6b456bcb29aaa036df99e82df64dd5599f04ce0aa9fc

## Underskrifter

2022-05-06 07:42:43 (CET)



## Daniel Assarsson

daniel@svenskred.se  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



## Årsredovisning 2021 + Revisionsberättelse

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.  
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:  
630d58f3f29ededef0d99e16a7a3156afb6e0ffca366016bef56a72402df9e92745867c5526c7e2c69660da8c095b3a3f3c2c6632f9e4cc399d2a67f1d8572f



## Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Hölländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.