

Årsredovisning
för
Brf Boklok Sagostunden
769634-6266

Räkenskapsåret

2022

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-9
Revisionsberättelse	10-

Styrelsen för Brf Boklok Sagostunden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta 30 stycken bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning på fastigheten Ale Utby 20:53 i Ale kommun. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningen har sitt säte i Ale Kommun.

Föreningens fastighet

Fastighetsbeteckning:	Ale Utby 20:53 i Ale kommun
Adress:	Folksagornas Väg 1-59
Byggår:	2019
Taxeringsvärde:	41 850 000 kr varav byggnadsvärde 31 050 000 kr
Lägenhetsfördelning:	30 bostäder i 2 våningshus fördelade på 15 parhus
Total boyta:	3 510 kvm
Fastighetens areal:	12 461 kvm
Lägenhetsfördelning	
5 rum och kök	30 st
P-anläggning	
P-platser	Egen uppfart med plats för 2 bilar

Verksamheten

Den ekonomiska förvaltningen har from 2022-01-01 tom 2022-09-30 enligt förvaltningsavtal, handhafts av Förvaltnings AB Graden och from 2022-10-01 tom 2022-12-31 enligt förvaltningsavtal, handhafts av Ale Fastighetsförvaltning AB. Vid årets utgång var medlemsantalet 55 stycken fördelade på 30 stycken lägenheter. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i försäkringsbolaget Protector.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har bytt förvaltare till Ale Fastighetsförvaltning AB

Föreningen har blivit utsatt för ekonomisk förskingring av tidigare ekonomisk förvaltare och har under året återfått det belopp som har förskingrats.

Föreningen genomförde en föreningsdag med korvgrillning och halloweenfirande.

Antal möten som styrelsen genomfört utöver årsstämman är 8 stycken plus ett arbetsmöte inför föreningsdagen.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar med 105.300 kr.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-01-23.

Styrelsens sammansättning

Styrelsens sammansättning efter ordinarie föreningsstämma och påföljande konstituering har varit:

Stefan Webb	Ledamot	Ordförande
Jenny Öjhage	Ledamot	
Mikael Carlsson	Ledamot	
Charlie Sand	Ledamot	
Wassim Marouki	Ledamot	
Tobias Sköld	Suppleant	
Jennie Sköld	Suppleant	
Tim Webster	Suppleant	
Simon Standoft	Suppleant	

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

Auktoriserad revisor	Grant Thornton Sweden AB
Boel Hansson	

Niklas Korsgård	Valberedning
Daniel Bratt	Valberedning

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 667	1 667	1 667	1 025
Resultat efter finansiella poster	-354	330	-38	69
Soliditet (%)	66,1	66,2	65,3	65,3
Årsavgifter kr per kvm	475	475	475	292
Skuldsättning kr per kvm	11 725	11 743	12 052	12 076

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	80 850 000	210 600	-179 748	329 998	81 210 850
Fondavsättning		105 300	-105 300		0
Disposition av föregående års resultat:			329 998	-329 998	0
Årets resultat				-353 515	-353 515
Belopp vid årets utgång	80 850 000	315 900	44 950	-353 515	80 857 335

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	44 950
årets förlust	-353 515
	-308 565
behandlas så att i ny räkning överföres	-308 565
	-308 565

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 667 070	1 667 157
Övriga rörelseintäkter		0	375 000
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 667 070	2 042 157
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-337 702	-284 160
Personalkostnader		-52 568	-52 567
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-937 009	-893 260
Summa rörelsekostnader		-1 327 279	-1 229 987
Rörelseresultat		339 791	812 170
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-693 306	-482 172
Summa finansiella poster		-693 306	-482 172
Resultat efter finansiella poster		-353 515	329 998
Resultat före skatt		-353 515	329 998
Årets resultat		-353 515	329 998

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	120 112 132	120 974 141
Inventarier, verktyg och installationer	5	643 750	718 750
Summa materiella anläggningstillgångar		120 755 882	121 692 891
Summa anläggningstillgångar		120 755 882	121 692 891
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		22	488 644
Övriga kortfristiga fordringar		6 281	6 281
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		68 509	60 167
Summa kortfristiga fordringar		74 812	555 092
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 467 141	484 417
Summa kassa och bank		1 467 141	484 417
Summa omsättningstillgångar		1 541 953	1 039 510
SUMMA TILLGÅNGAR		122 297 835	122 732 401

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		80 850 000	80 850 000
Fond för yttre underhåll		315 900	210 600
Summa bundet eget kapital		81 165 900	81 060 600
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		44 950	-179 748
Årets resultat		-353 515	329 998
Summa fritt eget kapital		-308 565	150 250
Summa eget kapital		80 857 335	81 210 850
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	28 231 675	14 344 875
Summa långfristiga skulder		28 231 675	14 344 875
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	12 922 175	26 872 650
Leverantörsskulder		64 421	80 280
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		222 230	223 746
Summa kortfristiga skulder		13 208 826	27 176 676
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		122 297 835	122 732 401

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.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

<u>Avskrivningar</u>	<u>År</u>
Byggnader	100
Laddstolpar	10

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	1 667 070	1 667 070
Öresutjämning		87
	1 667 070	1 667 157

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Vatten och avlopp	21 248	0
Renhållning/sophantering	61 395	59 859
Fastighetsförsäkringspremier	48 893	47 076
El för drift	9 350	7 463
Reparation och underhåll	2 527	0
Övrigt fastigheten(parkering, mark)	12 017	0
Utemiljö	20 419	2 464
Ersättningar till revisor	28 125	29 874
Övriga förvaltningskostnader	19 958	27 059
Ekonomisk förvaltning	39 726	31 749
Fastighetskötsel	52 075	37 107
Snöröjning/sandning av väg	20 012	35 506
<u>Bankkostnader</u>	<u>1 957</u>	<u>6 003</u>
	337 702	284 160

Not 4 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	123 201 000	123 201 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	123 201 000	123 201 000
Ingående avskrivningar	-2 226 859	-1 364 849
Årets avskrivningar	-862 009	-862 010
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 088 868	-2 226 859
Utgående redovisat värde	120 112 132	120 974 141
Bokfört värde byggnader	83 112 132	83 974 141
Bokfört värde mark	37 000 000	37 000 000
	120 112 132	120 974 141

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	750 000	
Inköp		750 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	750 000	750 000
Ingående avskrivningar	-31 250	
Årets avskrivningar	-75 000	-31 250
Utgående ackumulerade avskrivningar	-106 250	-31 250
Utgående redovisat värde	643 750	718 750

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SBAB 30011295	1,09	2023-06-01	12 893 875	12 922 175
SBAB 30011325	1,41	2024-05-10	14 344 875	14 373 175
SBAB 30011309	1,24			13 922 175
Handelsbanken 200708	3,10	2027-04-30	13 915 100	
			41 153 850	41 217 525
Kortfristig del av långfristig skuld			12 922 175	26 872 650

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Ett lån hos SBAB ska läggas om under 2023.

Not 8 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<u>Fastighetsinteckning</u>	<u>42 451 000</u>	<u>42 451 000</u>
	42 451 000	42 451 000

Ale 2023

Stefan Webb
Ordförande

Jenny Öjhage
Ledamot

Mikael Carlsson
Ledamot

Charlie Sand
Ledamot

Wassim Marouki
Ledamot

Revisorspåteckning

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

Grant Thornton Sweden AB

Boel Hansson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

22.06.2023 11:21

SENT BY OWNER:

Hanna Fredriksson · 21.06.2023 10:50

DOCUMENT ID:

BJI-TFEE_h

ENVELOPE ID:

BJZaFVed3-BJI-TFEE_h

DOCUMENT NAME:

Brf Boklok Sagostunden - Årsredovisning 2022.pdf
10 pages

Activity log

RECIPIENT	AC. TYPE	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Charlie Mikael Sand charlie.sand1988@gmail.com	Signed Authenticated	21.06.2023 11:25 21.06.2023 11:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/10/16) IP: 95.195.150.158
2. MIKAEL CARLSSON wds372@hotmail.com	Signed Authenticated	21.06.2023 11:46 21.06.2023 11:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/06/21) IP: 185.205.224.34
3. STEFAN WEBB stefan.k.webb@outlook.com	Signed Authenticated	21.06.2023 21:32 21.06.2023 21:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/02/13) IP: 151.177.131.101
4. JENNY ÖJHAGE jenny.ojhage@gmail.com	Signed Authenticated	22.06.2023 07:22 22.06.2023 07:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/06/13) IP: 130.241.134.36
5. WASSIM MAROUKI wassim.marouki@gmail.com	Signed Authenticated	22.06.2023 10:27 22.06.2023 10:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/08/26) IP: 165.1.243.138
6. BOEL HELENE ELINOR HANSSON boel.hansson@se.gt.com	Signed Authenticated	22.06.2023 11:21 22.06.2023 11:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/05/03) IP: 88.131.44.131

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen BoKlok Sagostunden

Org.nr. 769634 - 6266

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Sagostunden för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen BoKlok Sagostundens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsen ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är

ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om

Årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen BokKlok Sagostunden för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen BokKlok Sagostunden enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens

ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö, enligt datum som framgår av elektronisk signering.
Grant Thornton Sweden AB

Boel Hansson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
22.06.2023 11:20

SENT BY OWNER
Hanna Fredriksson • 21.06.2023 10:52

DOCUMENT ID:
SJyP94L_2

ENVELOPE ID:
BypL54gun-SJyP94L_2

DOCUMENT NAME:
Brf BoKlok Sagostunden - RB 2022.pdf
2 pages

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION	TIMESTAMP (UTC)	METHOD	DETAILS
1. BOEL HELENE ELINOR HANSSON boel.hansson@se.gt.com	Signed	22.06.2023 11:20	eID	Swedish BankID (DOB: 1966/05/03)
	Authenticated	22.06.2023 11:20	Low	IP: 88.131.44.131

* 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.

