

Årsredovisning
för
Brf Bo Klok Gulmåran
769606-9496
Räkenskapsåret
2022

Styrelsen för Brf Bo Klok Gulmåran 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). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med 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.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 9 juli 2002.

Föreningens byggnad och tomträtt

Föreningen förvärvade fastigheten Gulmåran 13 i Stockholm kommun den 21 augusti 2001. Föreningen betalar tomträttsavgäld, den var 2022 53 000 kr

Föreningens fastighet består av tre flerbostadshus i två våningar med totalt 18 bostadsrätter. Den totala boytan är 1006,2 kvm. Föreningen disponerar 16 parkeringsplatser med motorvärmare.

Fastigheten är nybyggd år 2001. Radonmätning utfördes av Landauer Nordic 2011-10-15 till 2012-01-14 med godkända värden (Årsvärde 60Bq/kubikm) understigande normkrav (200Bq/kubikm).

Energideklaration har utförts 2008-05-25 av Actava AB.

Lägenhetsfördelning:

6 st 2 rum och kök
12 st 2-3 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos TryggHansa.

Fastighetsavgift/ Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift erläggs med full avgift. För 2022 är avgiften 1519 kr per lägenhet dvs. totalt 27 342 kr.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 23 800 000 kr varav markvärdet motsvarar 6 200 000 kr och byggnadsvärdet 17 600.000 kr. Värdeår är 2002.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen avtal med Vaxholms Bokföringsbyrå AB sedan 2020-01-01

Teknisk förvaltning

Fastigheten är relativt nybyggd, underhållsplan finns upprättad. Fasadrenovering 2006. Omfattande underhåll av avloppssystemet med spolning av stammar 2010. OVK besiktning och åtgärd 2011.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 13 november 2001.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 864 kr / kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Föreningens fond för yttre underhåll klassificeras som bundet eget kapital. Reservering till föreningens fond för yttre ingår i styrelsen förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningensstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll. Enligt föreningens stadgar skall årligen avsättas minst 30 kr/ kvm bostadsarea för föreningens hus. Rekommenderat enligt underhållsplan är 72,92 kr/ kvm vilket är vad som föreslås för 2022.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 8.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 29 juni 2022 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Mikael Laestander, ordförande Kerstin Ingels, kassör Stefan Söderlund
-----------	---

Suppleant	Robin Rysanell
-----------	----------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 5 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Gjensidige.

Valberedning	Mikael Laestander
--------------	-------------------

Revisorer

Niclas Wärenfeldt

BoRevision i Sverige AB

Föreningen har sitt säte i Stockholms Län, Stockholms Kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har fasadtvätt mot albeläggning genomförts.

Även i år beslöts att genomföra en avgiftsfri månad tack vare föreningens goda ekonomi, det beslöts att avgiftsfri månad blev Januari (fg år Januari), detta medförde i realiteten en sänkning av årsavgiften med 8%.

Två städdagar genomfördes sedvanligt.

Trädgårdsunderhåll har till största del sköts av Stefan Söderlund.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 22 (21) medlemmar. Under året har en (två) överlåtelser ägt rum. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	901	900	900	889
Soliditet (%)	42,4	42,2	42,9	42,8
Resultat efter finansiella poster	47	-266	41	113
Resultat exklusive avskrivningar	257	-56	251	308
Fastighetslån kr / kvm	10 069	10 119	10 169	10 226
Årsavgifter kr / Kvm	864	864	864	864
Genomsnittlig skuldränta %	1	1	1	1

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond yttre- underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 732 000	755 642	350 229	-265 502	7 572 369
I anspråktagande yttre fond		-321 150	321 150		0
Disposition av föregående års resultat:		73 372	-338 874	265 502	0
Årets resultat				46 786	46 786
Belopp vid årets utgång	6 732 000	507 864	332 505	46 786	7 619 155

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	332 505
årets vinst	46 786
	379 291
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	73 372
i ny räkning överföres	305 919
	379 291

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, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		900 690	900 090
Övriga rörelseintäkter		500	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		901 190	900 090
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-456 593	-769 946
Övriga externa kostnader	3	-81 255	-83 447
Personalkostnader	4	-31 541	-31 540
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-209 815	-209 815
Summa rörelsekostnader		-779 204	-1 094 748
Rörelseresultat		121 986	-194 658
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-75 200	-70 844
Summa finansiella poster		-75 200	-70 844
Resultat efter finansiella poster		46 786	-265 502
Resultat före skatt		46 786	-265 502
Årets resultat		46 786	-265 502

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	15 463 038	15 658 773
Inventarier, verktyg och installationer	6	239 358	253 438
Summa materiella anläggningstillgångar		15 702 396	15 912 211

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	26 600	26 600
Summa finansiella anläggningstillgångar		26 600	26 600
Summa anläggningstillgångar		15 728 996	15 938 811

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		4 680	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		73 238	66 708
Summa kortfristiga fordringar		77 918	66 708

Kassa och bank

Kassa och bank		2 176 079	1 923 996
Summa kassa och bank		2 176 079	1 923 996
Summa omsättningstillgångar		2 253 997	1 990 704

SUMMA TILLGÅNGAR

17 982 993

17 929 515

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

6 732 000

6 732 000

Fond för yttre underhåll

507 864

755 642

Summa bundet eget kapital

7 239 864

7 487 642

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

332 505

350 229

Årets resultat

46 786

-265 502

Summa fritt eget kapital

379 291

84 727

Summa eget kapital

7 619 155

7 572 369

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8

10 081 547

10 131 547

Summa långfristiga skulder

10 081 547

10 131 547

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

50 000

50 000

Leverantörsskulder

3 603

1 068

Skatteskulder

53 604

51 984

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

175 084

122 547

Summa kortfristiga skulder

282 291

225 599

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

17 982 993

17 929 515

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.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Solcellsanläggning	20 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Soliditet

Eget Kapital i relation till balansomslutning.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före extraordinära intäkter och kostnader

Resultat exklusive avskrivningar

Årets resultat med justering av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Fastighetslån kr/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boarea (BOA)

Årsavgifter kr/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea

Genomsnittlig skuldränta

Bokförd ränta i förhållande till genomsnittliga fastighetslån

Not 2 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	20 475	7 817
Trädgårdsskötsel	21 574	34 251
Städdagar kostn i samband med	3 088	3 771
Snöröjning/sandning	22 284	7 500
Övriga serviceavtal	6 551	6 756
Elavgifter för belysning	37 517	31 326
Fjärrvärme	148 287	173 793
Vatten och avlopp	36 715	33 777
Avfallshantering	22 485	18 612
Fastighetsförsäkring	45 356	42 389
Tomträttsavgälder	53 000	52 000
Kabel-tv	32 410	31 481
Solcell-uppkoppling	6 852	5 322
Förbrukningsmaterial	-1	1
Reparationer	0	321 150
	456 593	769 946

Not 3 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Kommunal fastighetsavgift	27 342	26 262
Revisionskostnader	16 250	15 875
Ek förvaltning grundavtal	34 375	34 375
Bankkostnader	1 728	1 720
Medlem/föreningsavg, avdragsg	1 500	1 500
Övriga poster	60	3 715
	81 255	83 447

Not 4 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	24 000	24 000
Soc.avgifter styrelsearvode	7 540	7 540
	31 540	31 540

Not 5 Byggnader

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 150 000	18 150 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 150 000	18 150 000
Ingående avskrivningar	-2 491 227	-2 295 492
Årets avskrivningar	-195 735	-195 735
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 686 962	-2 491 227
Utgående redovisat värde	15 463 038	15 658 773
Taxeringsvärden byggnader	17 600 000	13 400 000
Taxeringsvärden mark	6 200 000	6 200 000
	23 800 000	19 600 000
Bokfört värde byggnader	15 463 038	15 658 773
	15 463 038	15 658 773

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	281 598	281 598
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	281 598	281 598
Ingående avskrivningar	-28 160	-14 080
Årets avskrivningar	-14 080	-14 080
Utgående ackumulerade avskrivningar	-42 240	-28 160
Utgående redovisat värde	239 358	253 438

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
14 aktier i Fastum AB á 1900kr	26 600	26 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 600	26 600
Utgående redovisat värde	26 600	26 600

Aktiernas värde är bokförda till försäljningspriset vid handel med aktien 2013.

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SEB	0,68	2024-09-28	5 009 523	5 059 523
SEB	0,68	2024-09-28	5 122 024	5 122 024
Kortfristig del av långfristig skuld			-50 000	-50 000
			10 081 547	10 131 547

Not 9 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	13 700 000	13 700 000
	13 700 000	13 700 000

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mikael Laestander
Ordförande

Kerstin Ingels

Stefan Söderlund

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

BoRevision i Sverige AB

Niclas Wärenfeldt
Revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Kerstin Ingels

Styrelseledamot

Serienummer: 19671017xxxx

IP: 193.234.xxx.xxx

2023-06-09 10:07:11 UTC



MIKAEL LAESTANDER

Styrelseordförande

Serienummer: 19690511xxxx

IP: 83.254.xxx.xxx

2023-06-09 10:18:35 UTC



STEFAN SÖDERLUND

Styrelseledamot

Serienummer: 19791011xxxx

IP: 83.250.xxx.xxx

2023-06-09 10:20:36 UTC



Per Niclas Wärenfeldt

Revisor

Serienummer: 19790603xxxx

IP: 85.224.xxx.xxx

2023-06-09 10:38:45 UTC



Penneo dokumentnyckel: 43U8N-HISHK-W4LVN-KN5IY-DWCB3-PY64K

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>