

Årsredovisning

Brf BoKlok Skutan
769632-0873



Styrelsen för Brf BoKlok Skutan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Bärstad 1:176 i Hammarö kommun består av tre byggnader totalt 26 lägenheter i två våningar.

Lägenhetsfördelning

4 st 2 rum och kök, ca 55 m²

8 st 3 rum och kök, ca 72 m²

14 st 4 rum och kök, ca 85m²

Den totala boytan är ca 1 986 m².

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Protector försäkring. Tillägg för bostadsrättsinnehavare ingår. Föreningens fastighet är byggd 2016-2017. Värdeår 2017.

Fastighetens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med minst 30 kr per m² bostadsarea. 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.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har tecknat ett avtal med Värmlands Fastighetsservice om snö- och halkbekämpning.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2022-05-19 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Alexander Rydberg	Ledamot	Ordförande
Sara Barthelsson	Ledamot	
André Forkeus	Ledamot	
Matilda Gidlöf	Ledamot	
Emma Brunzell	Ledamot	
Daniel Rimfjäll	Suppleant	
Anneli Mälargård	Suppleant	
Annica Lindberg	Suppleant	
August Eriksson	Suppleant	

Vid stämman avgick Eveline Meyer ur styrelsen.

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

Styrelsen har under året hållit tretton protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har utgått och reserverats med totalt 50 000 kronor exkl. sociala avgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Protector försäkring.

Revisor

Peter Rosengren, Lorka Revision AB	Ordinarie
KPMG	Suppleant

Valberedning

Ulrika Kjellemar
Nikki Vikström

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2016-04-18.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 32 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har fyra överlåtelser skett.

Servitut, ledningsrätter

Fastigheten kan komma att belastas av servitut, ledningsrätter och gemensamhetsanläggning av sådant slag, som erfordras för ordnande av väg-, tele-, kabel-TV, värme, vatten och avloppsfrågor inom kvarteret eller som följer statliga eller kommunala myndigheters föreskrifter.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 82:-/månad från och med 1/5 -2022. Genomsnittlig årsavgift är 689 kr per m². Ingen höjning finns planerad för 2023.

Fastighetsavgift

Fastigheten är befriad från fastighetsavgift femton år efter fastställt värdeår 2017 (2018-2032).

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 469	1 446	1 438	1 438
Resultat efter finansiella poster	-110	-36	60	-7
Lån per m ² (kr)	11 415,0	11 616,0	11 793,0	11 944,0
Räntekänslighet (%)	16,6	17,1	17,3	17,6
Avgift per m ² (kr)	689,0	680,0	680,0	680,0
Energikostnad per m ² (kr)	252,0	189,0	137,0	148,0
Sparande per m ² (kr)	236,0	258,0	306,0	293,0
Balansomslutning	59 804	60 378	60 787	61 097
Soliditet (%)	61,6	61,2	60,8	60,4

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2021-12-31	36 710 000	259 792	-8 713	-36 017	36 925 062
Disposition av föregående års resultat			-36 017	36 017	0
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna		60 000	-60 000		0
Årets resultat				-110 393	-110 393
Eget kapital 2022-12-31	36 710 000	319 792	-104 730	-110 393	36 814 669

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	-104 730
Årets resultat	-110 393
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-215 123

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så

Att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	60 000
Att i ny räkning överföres	-275 123
Att balansera i ny räkning	-215 123

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 469 211	1 445 392
Övriga rörelseintäkter		9 936	2 187
Summa rörelseintäkter		1 479 147	1 447 579
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-716 775	-583 208
Övriga externa kostnader	4	-68 470	-61 559
Personalkostnader och arvoden	5	-65 710	-65 654
Avskrivningar	6, 7	-553 246	-541 823
Summa rörelsekostnader		-1 404 201	-1 252 244
Resultat före finansiella poster		74 946	195 335
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-185 339	-231 352
Summa finansiella poster		-185 339	-231 352
Resultat efter finansiella poster		-110 393	-36 017
Årets resultat		-110 393	-36 017

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	58 446 278	58 977 391
Byggnadsinventarier	7	77 820	42 840
Summa materiella anläggningstillgångar		58 524 098	59 020 231
Summa anläggningstillgångar		58 524 098	59 020 231
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar		4	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	28 780	85 273
Summa kortfristiga fordringar		28 784	85 277
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		1 251 546	1 272 762
Summa kassa och bank		1 251 546	1 272 762
Summa omsättningstillgångar		1 280 330	1 358 039
SUMMA TILLGÅNGAR		59 804 428	60 378 270

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		36 710 000	36 710 000
Fond för yttre underhåll		319 792	259 792
Summa bundet eget kapital		37 029 792	36 969 792
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-104 730	-8 713
Årets resultat		-110 393	-36 017
Summa fritt eget kapital		-215 123	-44 730
Summa eget kapital		36 814 669	36 925 062
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	22 270 000	22 670 000
Summa långfristiga skulder		22 270 000	22 670 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut (kortfristig del)	9	400 000	400 000
Leverantörsskulder		52 196	147 453
Övriga skulder		876	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	266 687	235 755
Summa kortfristiga skulder		719 759	783 208
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		59 804 428	60 378 270

Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-110 393	-36 017
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	553 246	541 823
Betald skatt	0	-4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	442 853	505 802
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	56 493	8 255
Förändring av leverantörsskulder	-95 257	-110 929
Förändring av kortfristiga skulder	31 807	88 509
Kassaflöde från den löpande verksamheten	435 896	491 637
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-57 113	-53 550
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-57 113	-53 550
Finansieringsverksamheten		
Amortering	-400 000	-350 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-400 000	-350 000
Årets kassaflöde	-21 217	88 087
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 272 762	1 184 676
Likvida medel vid årets slut	1 251 545	1 272 763

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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 ca 100 år.

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
Föreningens 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	1 368 088	1 351 032
Bilplats/garage	101 123	94 360
Summa	1 469 211	1 445 392

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel, bolag	11 952	11 952
Filter, ventilation och OVK	24 607	61 187
Reparation och underhåll	25 000	6 473
El	354 228	225 430
Vatten och avlopp	146 284	149 399
Renhållning	28 798	29 381
Snöröjning/sandning	13 977	14 933
Fastighetsförsäkring	36 103	32 835
Kabel-TV	68 434	44 878
Trädgård och växter	1 489	0
Övriga driftskostnader	5 903	6 740
Summa	716 775	583 208

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Revisionsarvoden	8 750	8 750
Förvaltningskostnader	37 010	36 890
Övriga föreningskostnader	22 710	15 919
Summa	68 470	61 559

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2022	2021
Styrelsearvode	50 000	50 000
Sociala avgifter	15 710	15 654
Summa	65 710	65 654

Not 6 Byggnader och mark

	2022	2021
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	61 367 400	61 367 400
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	61 367 400	61 367 400
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 390 009	-1 858 896
Årets avskrivningar	-531 113	-531 113
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 921 122	-2 390 009
Utgående redovisat värde	58 446 278	58 977 391
Taxeringsvärde Bärstad 1:176		
Taxeringsvärden byggnader	25 000 000	21 200 000
Taxeringsvärden mark	2 483 000	2 731 000
Summa	27 483 000	23 931 000
Bokfört värde		
Bokfört värde byggnader	50 190 140	50 721 253
Bokfört värde mark	8 256 138	8 256 138
Summa	58 446 278	58 977 391

Not 7 Byggnadsinventarier

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	53 550	0
Inköp	114 225	53 550
Bidrag	-57 112	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	110 663	53 550
Ingående avskrivningar	-10 710	0
Årets avskrivningar	-22 133	-10 710
Utgående ackumulerade avskrivningar	-32 843	-10 710
Utgående redovisat värde	77 820	42 840

Byggnadsinventarier avser installation elbilsladdare. Avskrivningstiden är 5 år. Anskaffningsvärdet är minskat med bidraget från Naturvårdsverket.

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsskötsel	3 106	0
Fastighetsförsäkring	12 191	11 722
Kabel-TV & bredband	8 603	9 510
Ekonomisk förvaltning	0	9 241
Ränta och amortering	0	50 000
Övrigt	4 880	4 800
Summa	28 780	85 273

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amorteringar 2022-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Nordea Hypotek	0,60	2024-06-19	0	6 000 000
Nordea Hypotek	0,85	2026-06-17	200 000	6 950 000
Stadshypotek	0,91	2025-07-30	200 000	9 720 000
Totalt			400 000	22 670 000
Avgår kortfristig del				-400 000
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				22 270 000

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 400 000 kr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 20 670 000 kr.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntor	28 954	14 429
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	114 834	120 598
Revision	8 000	8 000
Styrelsearvode inkl. sociala avgifter	32 800	32 800
El och renhållning	75 053	53 110
Snöröjning och halkbekämpning	0	6 818
Övrigt	7 046	0
Summa	266 687	235 755

Not 11 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	24 720 000	24 720 000
Summa	24 720 000	24 720 000

Hammarö 2023-

Alexander Rydberg
Ordförande

Sara Barthelson
Ledamot

Matilda Gidlöf
Ledamot

André Forkeus
Ledamot

Emma Brunzell
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-

Lorka Revision AB

Peter Rosengren
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

Skutan 2022.pdf

ÄRENDET SKAPADES AV

Angelica By

ÄRENDEREFERENS

1578874

*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>

Detta dokument har undertecknats digitalt

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

FILNAMN

Skutan 2022.pdf

ÄRENDET SKAPADES AV

Angelica By

ÄRENDEREFERENS

1578874

*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>