

Årsredovisning

Brf BoKlok Klyvaren

769632-8504

Styrelsen för Brf BoKlok Klyvaren får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Kassaflödesanalys	9
- Noter	10 - 12
- Underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf BoKlok Klyvaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har sitt säte i Knivsta kommun.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanentboende till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag, en så kallad äkta bostadsrättsförening.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 2018-06-07 fastigheten Gredelby 7:94 av BoKlok Housing. På föreningens fastighet finns 5 st flerbostadshus med totalt 48 stycken lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Vidare förfogar föreningen över 38 st parkeringsplatser med motorvärmare.

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Fastighetens värdeår är 2018. Taxeringsvärdet är 57 000 000 kr (tidigare 39 000 000 kr) varav mark är 8 000 000 kr och byggnader 49 000 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg-Hansa.

Lägenhetsfördelning:

12 st 1 rum och kök

14 st 2 rum och kök

12 st 3 rum och kök

10 st 4 rum och kök.

Den totala boytan är ca: 2 856 kvm.

Fastighetsförvaltning

ABJ Boförvaltning har svarat för den ekonomiska förvaltningen.

Östuna åkeri ansvarar för föreningens snöröjning.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2023-06-01 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Åsa Norberg	Ordförande
Kristin Deremar	Ledamot
Andreas Karlsson	Ledamot
Michael Rabbolini	Suppleant

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

Revisorer

Martin Högberg Ordinarie

Valberedning

Eva Abrahamsson
Maria Karlsson
Elina Bentham

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2016-09-08.

Föreningens ekonomiska plan

Föreningens ekonomiska plan är registrerad hos Bolagsverket.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifterna höjdes 2023-01-01 med 19%. Samtidigt justerades hyran för parkeringsplatserna i föreningen.

Föreningen har satt om ett lån under året. Lånet är nu bundet till 2025-09-01 till en ränta på 4,72%. Under nästa år sätts två av föreningens fyra lån om. Se not 8 på sidan 11 för fullständiga villkor.

Årsavgifterna har höjts med ytterligare 15 % från 1 januari 2024.

MEDLEMSINFORMATION

Föreningen har vid årets slut 61 (fg. 63) medlemmar fördelade på 48 lägenheter. Under året har 7 medlemmar lämnat föreningen och 5 nya har tillkommit. Det har under året varit 5 st överlåtelser till ett snittpris på 31 589 kr/kvm.

Föreningen har ingen underhållsplan. Föreningen är så pass ny att inget planerat underhåll finns för tillfället.

FLERÅRSÖVERSIKT

<u>År</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning, tkr	2 521	2 108	2 084	2 052	2 004
Årets resultat, tkr	-224	-520	-371	-285	-375
Soliditet, %	70	70	70	69	69
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	820	696			
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	90	94			
Skuldsättning/kvm, kr	12 631	12 861			
Sparande/kvm, kr	282	178			
Räntekänslighet, %	15,40	18,80			
Energikostnad/kvm, kr	180	207			
Eget kapital, tkr	85 411	85 635			
Taxeringsvärde, tkr	57 000	57 000			
Årsavgift bostäder/kvm upplåten med bostadsrätt, bostäder, kr	820	696			
Lån i förhållande till taxeringsvärde, %	63,29	65,60			
Genomsnittlig skuldränta, %	2,00	1,28			
Avsatt till fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	30	30			
lanspråktaget av fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	0	15			
Antal överlåtelser, bostäder	5	4			
Försäljningspris/kvm upplåten med bostadsrätt, bostäder, kr	31 589	31 738			

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning.

Soliditet: Totalt eget kapital per balansslutningen.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt: Beräkningsgrunden baseras på bokföringsnämndens nya allmänna råd och är intäkter från årsavgifter samt tillägget för TV, bredband och telefoni delat på den yta som är upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvadratmeter: De räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna.

Sparande per kvadratmeter: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta. Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total boyta.

Uppllysning vid förlust

Föreningens resultat visar en förlust på 224 tkr. Det är inte ovanligt att nybyggda föreningar visar förlust p.g.a. stora avskrivningar (ca 1 028 tkr per år). Framtida ekonomiska åtaganden finansieras genom justerade årsavgifter och upptagande av lån.

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	87 310 000	260 314	-1 415 946	-519 840
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-519 840	519 840
Förändring fond yttre underhåll		85 680	-85 680	
Årets resultat				-223 678
Belopp vid årets utgång	87 310 000	345 994	-2 021 466	-223 678

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-2 021 466
Årets resultat	-223 678
<i>Summa</i>	<i>-2 245 144</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till fond yttre underhåll	85 680
Balanseras i ny räkning	-2 330 824
<i>Summa</i>	<i>-2 245 144</i>

Avsättning till fond för yttre underhåll ska enligt föreningens stadgar göras med 30 kr per kvm bostadsarea.

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

RESULTATRÄKNING

1

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	2 520 650	2 107 860
Övriga rörelseintäkter		67 917	–
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 588 567	2 107 860
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3, 4, 5	-986 533	-1 060 171
Personalkostnader	6	-71 351	-63 475
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 028 145	-1 028 145
Summa rörelsekostnader		-2 086 029	-2 151 791
Rörelseresultat		502 538	-43 931
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		697	–
Räntekostnader och liknande resultatposter		-726 913	-475 909
Summa finansiella poster		-726 216	-475 909
Resultat efter finansiella poster		-223 678	-519 840
Resultat före skatt		-223 678	-519 840
Årets resultat		-223 678	-519 840

BALANSRÄKNING

1

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	120 985 400	122 013 545
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>120 985 400</i>	<i>122 013 545</i>
Summa anläggningstillgångar		120 985 400	122 013 545
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		50 016	20 480
Övriga fordringar		78 695	10 080
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		63 007	61 896
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>191 718</i>	<i>92 456</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 082 450	595 428
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 082 450</i>	<i>595 428</i>
Summa omsättningstillgångar		1 274 168	687 884
SUMMA TILLGÅNGAR		122 259 568	122 701 429

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		87 310 000	87 310 000
Fond för yttre underhåll		345 994	260 314
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>87 655 994</i>	<i>87 570 314</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 021 466	-1 415 946
Årets resultat		-223 678	-519 840
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-2 245 144</i>	<i>-1 935 786</i>
Summa eget kapital		85 410 850	85 634 528
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	8	17 366 920	27 524 691
Summa långfristiga skulder		17 366 920	27 524 691
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	8	18 706 231	9 206 544
Förskott från medlemmar		1 892	1 892
Leverantörsskulder		517 909	105 347
Opplupna kostnader och förutbetalda intäkter		255 766	228 427
Summa kortfristiga skulder		19 481 798	9 542 210
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		122 259 568	122 701 429

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	502 538	-43 931
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	1 028 145	1 028 145
Erhållen ränta	697	-
Erlagd ränta	-726 913	-475 909
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>804 467</i>	<i>508 305</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-99 262	-6 981
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	439 901	3 548
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 145 106	504 872
Finansieringsverksamheten		
Utbetalning, amortering av lån	-658 084	-658 084
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-658 084	-658 084
Årets kassaflöde	487 022	-153 212
Likvida medel vid årets början	595 428	748 640
Likvida medel vid årets slut	1 082 450	595 428

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

	<i>Procent</i>	<i>År</i>
Byggnader och mark	1	100

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	2 210 093	1 857 220
Hysesintäkter p-platser	159 600	104 880
TV, bredband och IP-telefoni	131 904	131 904
Öres- och kronutjämnning	88	228
Hysesintäkter övriga objekt	3 600	3 600
Avgift för andrahandsuthyrning	15 365	10 028
Summa	2 520 650	2 107 860

I årsavgiften ingår värme och vatten men inte hushållsel.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Snöröjning och sandning	31 250	26 400
Serviceavtal nyckelhantering	11 749	11 168
El	310 719	408 237
Vatten och avlopp	202 139	182 541
Avfallshantering	108 876	108 876
Fastighetsförsäkring	57 472	55 581
Tv, bredband och telefoni	141 280	141 256
Summa	863 485	934 059

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förbrukningsmaterial/inventarier	5 138	5 721
Revisionsarvode	10 000	5 000
Ekonomisk förvaltning	65 376	62 500
Bolagsverket	800	800
Bankkostnader	3 990	3 721
Övriga kostnader	300	–
Föreningsavgifter	5 950	5 860
Summa	91 554	83 602

Not 5	Löpande reparationer	2023	2022
	Ventilation, filter	26 933	34 020
	Undercentral	–	7 875
	Plantering, träd och buskar	–	615
	Reparationer bostad	4 561	–
	Summa	31 494	42 510

Not 6	Personalkostnader	2023	2022
	Styrelsearvoden	52 500	48 300
	Sociala avgifter	18 851	15 175
	Summa	71 351	63 475

Not 7	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	126 468 840	126 468 840
	Utgående anskaffningsvärden	126 468 840	126 468 840
	Ingående avskrivningar	-4 455 295	-3 427 150
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-1 028 145	-1 028 145
	Utgående avskrivningar	-5 483 440	-4 455 295
	Redovisat värde	120 985 400	122 013 545

I anskaffningsvärdet ingår mark med 23 654 324 kr vilket inte är föremål för avskrivning.

Not 8	Fastighetslån	2023-12-31	2022-12-31
	Stadshypotek, villkorsändras 2023-09-01, ränta 1,47%	–	8 788 460
	Stadshypotek, villkorsändras 2024-09-01, ränta 0,85%	8 758 460	8 958 460
	Stadshypotek, villkorsändras 2024-09-01, ränta 0,68%	9 587 771	9 685 855
	Stadshypotek, villkorsändras 2027-09-01, ränta 3,95%	9 178 460	9 298 460
	Stadshypotek, villkorsändras 2025-09-01, ränta 4,72%	8 548 460	–
	Kortfristig del av fastighetslån	-18 706 231	-9 206 544
	Summa	17 366 920	27 524 691

I enlighet med BFNAR 2016:10 punkt 17,5 måste numera lån som löper ut inom ett år efter räkenskapsårets slut redovisas som kortfristigt. Även om det inte föreligger några förhållanden som talar för att lånet inte kommer ersättas av ett eller flera nya lån.

Föreningens löpande amortering är 658 084 kr per år.

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgifterna höjdes med 15 % den 1 januari 2024.

Not 10 Ställda säkerheter

2023-12-31

2022-12-31

Fastighetsinteckningar

39 233 840

39 233 840

Summa ställda säkerheter

39 233 840

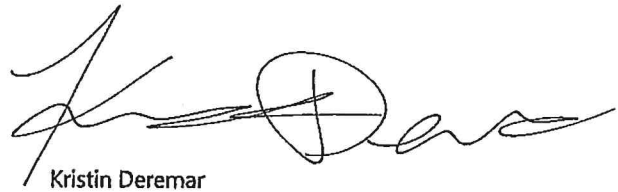
39 233 840

UNDERSKRIFTER

Knivsta den 3/4 -2023 2024



Asa Norberg



Kristin Deremar

Andreas Karlsson



Min revisionsberättelse har lämnats 11/4 2024



Martin Högberg
Revisor

Revisionsberättelse

Föreningsstämma Brf BoKlok Klyvaren

Organisationsnummer 769632-8504

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för Brf BoKlok Klyvaren.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andraförfattningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Brf BoKlok Klyvaren för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker

att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Knivsta 2024-04-11


Martin Högberg