

Årsredovisning

för

Brf BoKlok Trolldruvan

769627-4658

Räkenskapsåret

2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-10
Underskrifter	11



Styrelsen för Brf BoKlok Trolldruvan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och/ eller lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningen klassas som och beskattas som ett privatbostadsföretag. Föreningen har sitt säte i Trosa kommun.

Styrelsen tog över ansvaret för bostadsrättsföreningen Trolldruvan den 23 nov 2016, och har sedan dess drivit föreningen. Vi har sedan dess haft 69 st styrelsemöten.

Vi har under perioden haft några försäljningar av bostadsrätter och därmed fått några nya medlemmar. Följande lägenheter har sålts under året: 13A, 3C och 5C.

Styrelse

Styrelsens sammansättning under 2023 var följande:

För tiden 1 jan-19 juni

Kim Furuberget	ordförande
Jens Eklund	kassör
Catrin Pihlstål	sekreterare
Mia Axelsson	ledamot
Ove Nilsson	ledamot
Oili Olofsson	suppleant

För tiden 19 juni-31 dec

Kim Furuberget	ordförande
Jens Eklund	kassör
Catrin Pihlstål	sekreterare
Maria Axelsson	ledamot
Maria Lundius Kastenfalk	ledamot
Ove Nilsson	suppleant

Ordinarie årsstämma hölls den 19 juni 2023.

Revisor

KPMG AB

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa via Leif Bolander & Co AB.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Stolan 1, Trosa kommun med adress Byggvägen 1A-13F som består av sju flerbostadshus på två våningsplan fördelat på fyra respektive sex lägenheter i varje hus.

Tomtens areal är 6 986 m².

Lägenhetsfördelning

2 RoK	6 st	318 kvm
3 RoK	14 st	972 kvm
4 RoK	14 st	1 134 kvm
Totalt:	34 st	2 424 kvm

Fastighetens underhåll

Se punkten nedan.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Vi har haft två städdagar
- Vi sköter snöröjning och gräsklippning själva för att hålla ner kostnaderna.
- Garantiarbete av ett dolt byggnationsfel har utförts i köken av Decco Rör. Avloppsrör har bytts ut och lagts om så att de nu har rätt lutning. Detta har gjorts i samtliga lägenheter utom i lägenhet 7B som friskrivit sig från detta arbete då de lagt nytt golv i kök och vardagsrum som de inte vill förstöra.
- Trädgårdsmästare Monica Nagy har hjälpt till att beskära träd på området samt även lite annat trädgårdsarbete.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 50

Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret: 2

Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 49

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	1 854	1 539	1 498	1 487
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-380	-304	-315	-214
Soliditet (%)	60,0	60,0	59,9	60,1
Årsavg per kvm bostadsrättsyta (kr)	860	609	597	586
Utökad årsavgift / kvm bostadsrättsyta (kr)	765	635	0	0
Årsavgifternas andel av totala intäkter (%)	100	100	0	0
Bankskuld per kvm bostadsrättsyta (kr)	12 184	12 308	12 473	12 448
Räntekänslighet (%)	16	20	21	21
Energikostnad / kvm total yta (kr)	235	173	0	0
Sparande per kvm total yta (kr)	142	177	165	188

* Årsavgift per kvm bostadsrättsyta – årsavgiften för bostadsrätter i dec*12 / kvm bostadsrättsyta

* Utökad årsavgift per kvm bostadsrättsyta - årsavgift, bredband, parkering / kvm bostadsrättsyta

* Årsavgiftens andel av total rörelse intäkt - total redovisad årsavgift / total intäkt

* Bankskuld per kvm bostadsrättsyta – föreningens totala lån den 31 dec / kvm bostadsrättsyta

* Räntekänslighet - räntebärande skuld den 31 dec / redovisad årsavgift.

En ökad räntekostnad med 1 %-enhet motsvarar 16,5 % ökning av årsavgiften för verksamhetsåret.

* Energikostnad per kvm total yta - kostnaden för el, värme och vatten / total yta.

* Sparande per kvm total yta - årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat resultat per kvm total yta.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	47 269 500	436 320	-1 732 383	-304 260	45 669 177
Disp av föregående års resultat		72 720	-376 980	304 260	0
Årets resultat				-379 750	-379 750
Belopp vid årets utgång	47 269 500	509 040	-2 109 363	-379 750	45 289 427

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 109 363
årets förlust	-379 750
	-2 489 113

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll enligt stadgarna	72 720
i ny räkning överföres	-2 561 833
	-2 489 113

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Föreningens intäkter		1 854 300	1 538 928
Övriga rörelseintäkter		2 721	4 999
Summa rörelseintäkter	1	1 857 021	1 543 927
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-875 496	-700 205
Övriga externa kostnader	3	-121 939	-123 966
Personalkostnader	4	-44 822	-45 055
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5, 6	-676 871	-680 238
Summa rörelsekostnader		-1 719 128	-1 549 464
Rörelseresultat		137 893	-5 537
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-517 643	-298 723
Summa finansiella poster		-517 643	-298 723
Resultat efter finansiella poster		-379 750	-304 260
Resultat före skatt		-379 750	-304 260
Årets resultat		-379 750	-304 260

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	74 747 376	75 471 027
Summa materiella anläggningstillgångar		74 747 376	75 471 027
Summa anläggningstillgångar		74 747 376	75 471 027
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		18 166	0
Övriga fordringar		449	439
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		66 207	48 168
Summa kortfristiga fordringar		84 822	48 607
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		373 125	274 867
Summa kassa och bank		373 125	274 867
Summa omsättningstillgångar		457 947	323 474
SUMMA TILLGÅNGAR		75 205 323	75 794 501

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		47 269 500	47 269 500
Fond för yttre underhåll		509 040	436 320
Summa bundet eget kapital		47 778 540	47 705 820
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 109 363	-1 732 383
Årets resultat		-379 750	-304 260
Summa ansamlad förlust		-2 489 113	-2 036 643
Summa eget kapital		45 289 427	45 669 177
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	9 350 000	17 274 820
Summa långfristiga skulder		9 350 000	17 274 820
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	20 183 882	12 559 062
Leverantörsskulder		108 092	104 528
Övriga skulder		20 342	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	253 580	186 914
Summa kortfristiga skulder		20 565 896	12 850 504
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		75 205 323	75 794 501

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-379 750

-304 260

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

676 871

680 238

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

297 121

375 978

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-18 166

-4 184

Förändring av kortfristiga fordringar

-18 049

-2 986

Förändring av leverantörsskulder

3 563

-68 159

Förändring av kortfristiga skulder

87 009

12 327

Kassaflöde från den löpande verksamheten

351 478

312 976

Investeringsverksamheten

Återläggning av pågående anläggning - solceller

46 780

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

46 780

0

Finansieringsverksamheten

Amortering lån

-300 000

-400 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-300 000

-400 000

Årets kassaflöde

98 258

-87 024

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

274 867

361 892

Likvida medel vid årets slut

373 125

274 868

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) om årsredovisning och koncernredovisning (K3). Detta är en ändring från förra året då föreningen redovisade enligt K2. Fr.o.m detta år kompletterande upplysningar enligt BFNAR 2023:1.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av avd som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt med föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Huvudindelningen är byggnad och mark. Byggnaden består av ett antal komponenter vars nyttjandeperioder varierar. Ingen avskrivning sker på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Redovisad avskrivningstid är genomsnittlig.

Byggnad, stomme	149 år
Fönster, dörrar, portar, fasad, balkonger, tak	50 år
Ventilation, el, rör- o värmesystem, armaturer	50 år
Värmepump	30 år
Övriga byggnadsdetaljer	20-40 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudentäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 1 Föreningens intäkter

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 792 692	1 477 320
Intäkter kabel TV / internet	37 128	37 128
Intäkter parkeringsplatser	24 480	24 480
Övriga intäkter	2 481	4 879
	1 856 781	1 543 807

Not 2 Fastighetskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel, extra tjänster	42 208	23 018
Reparationer	12 188	33 200
Obligatoriska besiktningar	12 021	0
Planerat underhåll	46 780	53 950
El, fastighet	39 170	36 177
Uppvärmning	234 561	206 132
Vatten	297 110	176 261
Sophämtning	97 489	84 626
Fastighetsförsäkringar	47 945	45 130
Kabel-TV	46 024	41 712
	875 496	700 206

Not 3 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förbrukningsinventarier	14 228	23 814
Revisionsarvoden	31 250	14 375
Redovisningstjänster	50 592	54 377
Övriga förvaltningskostnader	25 869	31 400
	121 939	123 966

Not 4 Arvoden

	2023	2022
Styrelsearvoden	31 500	31 500
Arvoden för gräsklippning och snöröjning	3 150	4 550
Arbetsgivaravgifter	10 172	9 005
	44 822	45 055

Not 5 Byggnader och mark

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	79 421 260	79 421 260
Omklassificeringar	-46 780	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	79 374 480	79 421 260
Ingående avskrivningar	-3 950 233	-3 273 362
Årets avskrivningar	-676 871	-676 871
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 627 104	-3 950 233
Utgående redovisat värde	74 747 376	75 471 027
Taxeringsvärden byggnader	37 000 000	37 000 000
Taxeringsvärden mark	6 600 000	6 600 000
	43 600 000	43 600 000

Not 6 Inventarier - gräsklippare

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	48 000	48 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 000	48 000
Ingående avskrivningar	-48 000	-44 633
Årets avskrivningar	0	-3 367
Utgående ackumulerade avskrivningar	-48 000	-48 000
Utgående redovisat värde	0	0

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank 285 845 295-2	4,6	2024-02-28	8 500 000	8 600 000
Swedbank 285 845 297-8	0,90	2024-08-23	7 724 820	7 724 820
Swedbank 285 845 293-7	1,084	2025-10-24	9 550 000	9 750 000
Swedbank 294 418 757-7	4,58	2024-02-28	3 759 062	3 759 062
			29 533 882	29 833 882
Kortfristig del av långfristig skuld			20 183 882	12 559 062

- Som kortfristig skuld bokförs de lån som omförhandlas under nästa räkenskapsår samt nästa års förväntade amortering.

Not 8 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	30 774 820	30 774 820
	30 774 820	30 774 820

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	-61 693	-27 330
Förutbet hyres- och avgiftsint	-178 888	-146 584
Övr uppl kostn o förb int	-13 000	-13 000
	-253 581	-186 914

UNDERSKRIFTER

Trosa den



Kim Furuberget
ordförande



Jens Eklund
Kassör



Catrin Pihlstål
Sekreterare



Maria Axelsson
Ledamot



Maria Lundius Kastenfalk
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Monika Lindgren
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Verifikat

Transaktion 09222115557518940558

Dokument

1 Brf BoKlok Trolldruvan 230101-231231 ver2
Huvuddokument
12 sidor
Startades 2024-05-31 18:49:05 CEST (+0200) av Catrin Pihlstål (CP)
Färdigställt 2024-05-31 20:57:29 CEST (+0200)

Signerare

Catrin Pihlstål (CP)
Scania Company
catrin.pihlstal@scania.com
+46706981434



Signerade 2024-05-31 18:49:44 CEST (+0200)

Kim Furuberget (KF)
kimfu85@gmail.com



Signerade 2024-05-31 19:59:07 CEST (+0200)

Jens Eklund (JE)
jens.cg.eklund@gmail.com



Signerade 2024-05-31 20:57:29 CEST (+0200)

Maria Lundius Kastenfalk (MLK)
maria_lundius@hotmail.com



Signerade 2024-05-31 19:03:54 CEST (+0200)

Maria Axelsson (MA)
Mia.Axelsson@camfil.com



Signerade 2024-05-31 19:17:42 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557518940558

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

