

Årsredovisning

för

Brf Boklok Sagostunden

769634-6266

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Boklok Sagostunden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Föreningen förvaltas av Ale Fastighetsförvaltning AB. Vid årets utgång var medlemsantalet 57 stycken fördelade på 30 stycken lägenheter. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i försäkringsbolaget Protector. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomsskattelagen (1999:1229).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har installerat en ozonrenare i återvinningsrummet för att minska dålig lukt samt öka livslängden på rummet. Det har även tecknats ett serviceavtal för värmepumparna med Elterm och avtalet förlängs med ett år i taget. Tillsammans med Boklok har Brf Sagostunden haft 5 års-besiktning på samtliga hus pga garantitiden har gått ut. Föreningen har sagt upp avtalet med HSB. För att möta ökade räntekostnader har styrelsen tagit beslut om en avgiftshöjning med 20 % from 2023-07-01. Föreningen genomförde en föreningsdag med korvgrillning och halloweenfirande. Antal möten som styrelsen genomfört utöver årsstämman är 8 stycken.

Fastighetens tekniska status

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 835	1 667	1 667	1 667
Resultat efter finansiella poster	-736	-354	330	-38
Soliditet (%)	65,8	66,1	66,2	65,3
Årsavgifter kr per kvm	522	475	475	475
Skuldsättning kr per kvm	11 713	11 725	11 743	12 052
Sparande kr per kvm	57	0	0	0
Räntekänslighet (%)	22	0	0	0
Energikostnad kr per kvm	9	0	0	0

Föreningens skuldsättning är hög och detta påverkar resultatet negativt med höga räntekostnader. Soliditeten är god (betalningsförmåga på lång sikt). From 2024-01-01 höjs avgifterna med 10 %.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	80 850 000	315 900	44 950	-353 515	80 857 335
Fondavsättning		105 300	-105 300		0
Disposition av föregående års resultat:			-353 515	353 515	0
Årets resultat				-735 545	-735 545
Belopp vid årets utgång	80 850 000	421 200	-413 865	-735 545	80 121 790

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-413 865
årets förlust	-735 545
	-1 149 410
behandlas så att i ny räkning överföres	-1 149 410
	-1 149 410

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Övriga rörelseintäkter	2	1 834 795	1 667 070
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 834 795	1 667 070
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-466 282	-337 702
Personalkostnader		-63 477	-52 568
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-937 010	-937 009
Summa rörelsekostnader		-1 466 769	-1 327 279
Rörelseresultat		368 026	339 791
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		27 230	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 130 801	-693 306
Summa finansiella poster		-1 103 571	-693 306
Resultat efter finansiella poster		-735 545	-353 515
Resultat före skatt		-735 545	-353 515
Årets resultat		-735 545	-353 515

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	119 250 122	120 112 132
Inventarier, verktyg och installationer	5	568 750	643 750
Summa materiella anläggningstillgångar		119 818 872	120 755 882
Summa anläggningstillgångar		119 818 872	120 755 882
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		22	22
Övriga kortfristiga fordringar		0	6 281
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		67 906	68 509
Summa kortfristiga fordringar		67 928	74 812
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 788 003	1 467 141
Summa kassa och bank		1 788 003	1 467 141
Summa omsättningstillgångar		1 855 931	1 541 953
SUMMA TILLGÅNGAR		121 674 803	122 297 835

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		80 850 000	80 850 000
Fond för yttre underhåll		421 200	315 900
Summa bundet eget kapital		81 271 200	81 165 900
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-413 865	44 950
Årets resultat		-735 545	-353 515
Summa fritt eget kapital		-1 149 410	-308 565
Summa eget kapital		80 121 790	80 857 335
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	26 759 450	28 231 675
Summa långfristiga skulder		26 759 450	28 231 675
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	14 351 950	12 922 175
Leverantörsskulder		171 430	64 421
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		270 183	222 230
Summa kortfristiga skulder		14 793 563	13 208 826
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		121 674 803	122 297 835

Kassaflöde

		2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
K1	Periodens nettoomsättning	Tkr 0,00	0,00

Kassa och bank vid periodens början

K2	Kassa och bank samt kortfristiga placeringar	Tkr 1 467,14	484,42
----	--	--------------	--------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

K4	Rörelseintäkter	Tkr 1 834,80	1 667,07
K5	Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	Tkr -529,76	-390,27
K6	Finansiella intäkter	Tkr 27,23	0,00
K7	Finansiella kostnader	Tkr -1 130,80	-693,31
K10	Kassaflöde före förändring av rörelsekapitalet	Tkr 201,47	583,49

Förändring av rörelsekapitalet

K13	Ökning (-)/minskning (+) kortfristiga fordringar	Tkr 6,88	480,28
K14	Ökning (+)/minskning (-) övriga kortfristiga skulder	Tkr 1 584,74	-13 967,85
K15	Förändring av rörelsekapitalet	Tkr 1 591,62	-13 487,57
K16	Kassaflöde efter förändring av rörelsekapitalet	Tkr 1 793,09	-12 904,08

Kassaflöde till/från investeringar

K20	Kassaflöde efter investeringar	Tkr 1 793,09	-12 904,08
-----	--------------------------------	--------------	------------

Kassaflöde till/från finansiering

K21	Nya långfristiga lån	Tkr -1 472,22	13 886,80
K25	Kassaflöde till/från finansiering	Tkr -1 472,22	13 886,80

Kassa och bank vid periodens slut

K26	Summa kassaflöde	Tkr 320,86	982,72
K27	Kassa och bank inkl. outnyttj. checkräkn. kredit	Tkr 1 788,00	1 467,14

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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 833 840	1 667 070
Elstöd	955	0
	1 834 795	1 667 070

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Vatten och avlopp	23 519	21 248
Renhållning och sophantering	95 117	61 395
Fastighetsförsäkringspremier	65 064	48 893
El för drift	8 324	9 350
Förbrukningsinventarier	3 999	0
Reparation och underhåll (gruppkonto)	45 897	2 527
Övrigt fastigheten(parkering, mark)	0	12 017
Utemiljö	458	20 419
Ersättningar till revisor	29 690	28 125
Övriga förvaltningskostnader	65 899	19 958
Konsultkostnader	3 904	0
Ekonomisk förvaltning	62 792	39 726
Fastighetsskötsel	19 800	52 075
Snöröjning/Vårsopning	26 688	20 012
Bankkostnader	10 061	1 957
Tidningar, tidskrifter och facklitteratur	5 070	0
	466 282	337 702

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	123 201 000	123 201 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	123 201 000	123 201 000
Ingående avskrivningar	-3 088 868	-2 226 859
Årets avskrivningar	-862 010	-862 009
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 950 878	-3 088 868
Utgående redovisat värde	119 250 122	120 112 132
Bokfört värde byggnader	82 250 122	83 112 132
Bokfört värde mark	37 000 000	37 000 000
	119 250 122	120 112 132

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	750 000	750 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	750 000	750 000
Ingående avskrivningar	-106 250	-31 250
Årets avskrivningar	-75 000	-75 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-181 250	-106 250
Utgående redovisat värde	568 750	643 750

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SBAB 30011295	1,09			12 893 875
SBAB 30011325	1,41	2024-05-10	14 323 650	14 344 875
Handelsbanken 200708	3,10	2027-04-30	13 915 100	13 915 100
Handelsbanken 276544	3,89	2028-06-01	12 872 650	
			41 111 400	41 153 850
Kortfristig del av långfristig skuld			14 351 950	12 922 175

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 2024.

Besiktning av marken/gatan kommer ske framöver och styrelsen har valt en extern besiktningsman för att utföra detta.

Not 8 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	42 451 000	42 451 000
	42 451 000	42 451 000

Ale 2024 - 06 - 02

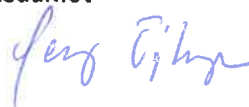


Tobias Sköld
Ordförande



Mikael Carlsson
Ledamot

Jenny Öjhage
Ledamot



Charlie Sand
Ledamot



Wassim Marouki
Ledamot



Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2024 - 06 - 10



Owe Teichter
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Boklok Sagostunden 769634-6266

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Boklok Sagostunden för räkenskapsåret 2023.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta ett årsbokslut och för att bokföringslagen tillämpas vid upprättandet av årsbokslutet, och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa 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. Denna standard kräver att vi följer vissa krav samt planerar och utför 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 årsbokslutet i allt väsentligt upprättats i enlighet med bokföringslagen 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. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar:

Utöver min revision av årsbokslutet har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Boklok Sagostunden för räkenskapsåret 2023.

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 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 ersättningskyldighet.

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

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Surte 2024- 06-10



Owe Teichter
Extern revisor