

# Årsredovisning

för

## Brf BoKlok Backsippan

769636-0788

Räkenskapsåret

2023

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12
Underskrifter	12

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

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen BoKlok Backsippan och deras stadgar registrerades hos Bolagsverket den 14 mars 2018 och den ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket den 3 april 2019. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten Södra Husby 5:138 och har sitt säte i Trosa kommun.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende till nyttjande utan tidsbegränsning.

### Styrelsen och övriga funktionärer

#### **Ordinarie styrelseledamöter**

Tonie Falkhäll	Ordförande	2024
Emma Koch	Ledamot	2024
Bo Lindius	Ledamot	2025
Göran Augustsson	Ledamot	2024
Jonas Johansson	Ledamot	2025

#### **Valda t.o.m. årsstämman**

#### **Styrelsesuppleanter**

Rebecca Lindberg	Suppleant (avgått under året)	2025
Annika Westad	Suppleant	2024

#### **Valda t.o.m. årsstämman**

#### **Ordinarie revisorer**

Niklas Feiff	Feiff, Extern revisor	2024
--------------	-----------------------	------

#### **Valda t.o.m. årsstämman**

#### **Revisorssuppleanter**

Feiff Revision		2024
----------------	--	------

#### **Valda t.o.m. årsstämman**

### Fastigheter

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Södra Husby 5:138 i Trosa kommun. Marken innehas med äganderätt. Föreningen har inte del i någon gemensamhetsanläggning eller samfällighet.

Uppvärmning av lägenheterna sker genom bergvärme via vattenradiatorer.

### Stämma och sammanträden

Ordinarie stämma hölls 4 maj 2023. Styrelsen har haft 11 protokollförda styrelsemöten.

## Underhåll

Uppförande av byggnaden 2019.

Föreningen har ännu inte upprättat någon underhållsplan. Enligt föreningens stadgar ska avsättning till yttre reparationsfonden göras med minst 30 kr/kvm boyta. Avsättning till yttre reparationsfond har emellertid gjorts enligt Ekonomiska planen, likt föregående år.

## Bostäder

Fastigheten består av 5 flerbostadshus i två våningar.  
Föreningen upplåter 36 lägenheter med bostadsrätt:

2 rum och kök	16 st	880 kvm
3 rum och kök	12 st	864 kvm
4 rum och kök	8 st	680 kvm
Parkeringsplatser (1 handikappsanpassad)	37 st	

Ett förråd finns till varje bostad.

Total bostadsarea uppgår till 2 424 kvm

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ventilationsfilter har köpts in och bytts ut.

Angående inoljning av loftgångarna så är det troligen ett årligt göromål. Tanken är att de boende ska göra det själva, men det kan finnas de loftgångar som fortfarande ska oljas in.

För att underlätta kommer föreningen köpa in en altantvätt. Olja & penslar kommer det därmed bli åtgång på varje år.

Från i år köps produkten isfritt in & används till övre loftgångarna under vintersäsong, efter att BoKlok ändrat till att loftgångarna endast får saltas och inte sandas. Även en sandspridare har köpts in för halkbekämpning.

Föreningen har under året tackat ja till att ha ett klientmedelskonto hos Mediator som genererar ränta på likvidöverskott på föreningens bankkonto.

Årsavgifterna höjdes med 12% den 1 januari 2023.

I oktober har ett av lånen bundits om till en räntesats på 4,87%. I övrigt inget speciellt som har hänt under året.

## Verksamheten under kommande år

De anmärkningar som föreningen fick på OVK-besiktningen 2022 (då några lägenheter hade obalans på in/ut luft och flödet i tvåorna var lika stort som i fyror) kommer att åtgärdas först efter 5-årsgarantin löpt ut.

I mars kommer J:A Ventilation och åtgärdar garantipunkterna från besiktningen som betalats för redan förra året (5 utan anmärkningar 4 ej åtkomst och resterande har diverse lagerfel och liknande). De har lovat att kolla till även de punkter som det var ej åtkomst på vid besiktningsstillfället.

Avtalet med Dandemar Mark & Schakt AB gällande bl a vinterväghållning och jour avslutas i slutet av januari månad då de inte uppfyller gällande avtal. Andra alternativ undersöks nu.

Avtal för berväpump/UC tas över av föreningen efter 5-års tiden löper ut i augusti.  
6 mars kommer övervakning att kopplas upp (ett simkort har fixats för det, a 320 kr/månaden)

5-årsbesiktningen, inklusive förbesiktning, kommer ske under 2024.

Gruppanslutningen med Telenor kommer att avslutas 1 maj 2024.

Två av föreningens 3 lån kommer att bindas om under 2024 och med anledning av det kommer årsavgifterna att höjas med ytterligare 20% från 1 januari 2024.

## Medlemsinformation

Inga upplåtelser och 4 (5) överlåtelser har skett under 2023.  
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 46 st.  
Antalet medlemmar vid årets slut var 47 st.

## Årets resultat, upplysning till förlust

Föreningens förlust för 2023 avser i princip uteslutande den del av föreningens avskrivningar som överstiger amorteringarna.

## Föreningens ekonomi

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Årsavgift per 31.12 (kr/kvm)	0	683	670	670
Årsavgift (kr/kvm)	765	0	0	0
Nettoomsättning (tkr)	1 979,2	1 766,8	1 724,8	1 721,4
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-227,2	-86,7	-144,2	-57,4
Balansomslutning (tkr)	84 231	0	0	0
Soliditet (%)	65,4	65,2	65,0	64,7
Skuldsättning bostadsrättsyta (kr/kvm)	11 913	0	0	0
Skuldsättning (kr/kvm)	11 913	0	0	0
Sparande för underhåll, (kr/kvm)	218	269	254	0
Energikostnad (kr/kvm)	115	0	0	0
Årsavgifternas del av total intäkt (%)	100	0	0	0
Räntekänslighet	16	18	18	18

Förklaringar till nyckeltalen finns under not 1, Redovisningsprinciper

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	55 525 000	0	301 332	-432 265	-86 718	<b>55 307 349</b>
Disposition av föregående års resultat:			102 890	-189 608	86 718	<b>0</b>
Årets resultat					-227 209	<b>-227 209</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>55 525 000</b>	<b>0</b>	<b>404 222</b>	<b>-621 873</b>	<b>-227 209</b>	<b>55 080 140</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-621 873
årets förlust	-227 209
	<b>-849 082</b>

behandlas så att	
till yttre reparationsfond avsättes	104 953
ur yttre reparationsfond ianspråk tas	0
i ny räkning överföres	-954 035
	<b>-849 082</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	1 979 208	1 766 816
Övriga intäkter	3	123	8 774
		<b>1 979 331</b>	<b>1 775 590</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer		-22 018	-11 195
Planerat underhåll		-18 246	0
Driftskostnader	4	-586 462	-542 003
Övriga kostnader	5	-113 693	-106 721
Personalkostnader	6	-37 893	-35 772
Avskrivningar byggnader	7	-737 728	-737 728
		<b>-1 516 040</b>	<b>-1 433 419</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>463 290</b>	<b>342 170</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		157	8
Räntekostnader och liknande resultatposter		-690 657	-428 897
		<b>-690 500</b>	<b>-428 889</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-227 209</b>	<b>-86 718</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-227 209</b>	<b>-86 718</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-227 209</b>	<b>-86 718</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
----------------------	------------	-------------------	-------------------

1

## TILLGÅNGAR

### Anläggningstillgångar

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	7	82 986 918	83 724 646
		<b>82 986 918</b>	<b>83 724 646</b>

<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>82 986 918</b>	<b>83 724 646</b>
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

### Omsättningstillgångar

#### *Kortfristiga fordringar*

Avgifts- och hyresfordringar		10 221	0
Övriga fordringar	8	195 490	8 602
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		66 849	52 237
		<b>272 560</b>	<b>60 839</b>

<b>Kassa och bank</b>		971 450	1 029 854
-----------------------	--	---------	-----------

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 244 010</b>	<b>1 090 693</b>
------------------------------------	--	------------------	------------------

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>84 230 928</b>	<b>84 815 339</b>
-------------------------	--	-------------------	-------------------

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		55 525 000	55 525 000
Fond för yttre underhåll		404 222	301 332
		<b>55 929 222</b>	<b>55 826 332</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		-621 873	-432 265
Årets resultat		-227 209	-86 718
		<b>-849 083</b>	<b>-518 983</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>55 080 139</b>	<b>55 307 349</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	9 175 000	19 553 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 175 000</b>	<b>19 553 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		19 703 000	9 725 000
Leverantörsskulder		52 069	32 710
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	220 720	197 280
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>19 975 788</b>	<b>9 954 990</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>84 230 928</b>	<b>84 815 339</b>



## Kassaflödesanalys

Not  
1

2023-01-01  
-2023-12-31

2022-01-01  
-2022-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster -227 209 -86 718

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 737 728 737 728

---

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital 510 519 651 010**

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar -10 221 333

Förändring av kortfristiga fordringar -201 500 -11 327

Förändring av leverantörsskulder 19 359 -4 770

Förändring av kortfristiga skulder 23 439 29 077

---

**Kassaflöde från den löpande verksamheten 341 596 664 323**

### Finansieringsverksamheten

Amortering av lån -400 000 -400 000

---

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten -400 000 -400 000**

---

**Årets kassaflöde -58 404 264 323**

### Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början 1 029 854 765 532

---

**Likvida medel vid årets slut 971 450 1 029 855**

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och fr.o.m. detta år kompletterande upplysningar enligt BFNAR 2023:1. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Arvoden redovisas som personalkostnad. Fr.o.m 2020 redovisas lån som förfaller nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld i enlighet med SRFU 8.

#### Byte av redovisningsprincip

Föreningen har fr.o.m räkenskapsåret 2020 valt att redovisa i enlighet med K3-regelverket. Byggnaden har indelats i komponenter efter schablon i enlighet med SABO-mallen.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad 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.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och 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.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme:	120 år
Fönster, dörrar, fasad, tak och plåt:	50 år
Styr- och värmepump	30 år

Tillgångar har värderats utifrån anskaffningskostnaden. Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningarna på anläggningstillgångarna baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Förklaring flerårsöversikt

Årsavgift per 31.12 (kr/kvm): Årsavgift per 31.12 genom yta upplåten med bostadsrätt.

Årsavgift (kr/kvm): Redovisad årsavgift genom yta upplåten med bostadsrätt.

Nettoomsättning: I nettoomsättningen ingår föreningens årsavgifter och intäkter för hyror, el laddplatser.

Resultat efter finansiella poster: Resultat efter finansiella poster, innan avsättning till yttre reparationsfond.

Balansomslutning: Totala tillgångar, eller summan av eget kapital och skulder, per balansdagen.

Soliditet: Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Skuldsättning bostadsrättsyta (kr/kvm): Totala räntebärande skulder genom yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning (kr/kvm): Totala räntebärande skulder genom total yta (Totalyta, tillika boyta).

Sparande (kr/kvm): Årets resultat + summan av årets avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll genom total yta (boyta). Sparande per kvm bör möta det framtida underhållsbehovet i föreningen.

Energikostnad (kr/kvm): Kostnader för el, vatten och värme genom total yta (boyta).

Energikostnad netto (kr/kvm): Kostnader för el, vatten och värme med avdrag för föreningens intäkt, (5 629 kr) genom total yta (boyta).

Årsavgifternas del av total intäkt: Redovisad årsavgift i procent av totala rörelseintäkter.

Räntekänslighet: Räntebärande skuld per balansdagen x 1 % genom redovisade årsavgifter.

## Not 2 Nettoomsättning

Värme, vatten, TV/Internet och telefoni ingår i årsavgiften.

	2023	2022
Årsavgifter	1 855 296	1 653 784
Hysesintäkter, pakeringsplatser	118 283	110 500
Elintäkter	5 629	2 532
	<b>1 979 208</b>	<b>1 766 816</b>

## Not 3 Övriga intäkter

	2023	2022
Påminnelseavgift	120	180
Övriga ersättningar och intäkt	3	8 594
	<b>123</b>	<b>8 774</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel, extra tjänster	52 832	41 017
Serviceavtal	5 467	5 024
El, fastighet	141 800	126 555
Vatten	137 735	117 167
Sophämtning	116 152	116 167
Fastighetsförsäkringar	49 582	47 679
Kabel-TV, internet	82 894	70 394
Besiktningar	0	18 000
	<b>586 462</b>	<b>542 003</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förbrukningsinventarier	2 512	0
Revisionsarvoden	26 100	21 900
Redovisningstjänster	48 192	45 896
Övriga förvaltningskostnader	36 889	38 925
	<b>113 693</b>	<b>106 721</b>

## Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	27 200	29 900
Sociala avgifter	7 993	5 872
Ersättningar till övriga förtroendevalda	2 700	0
	<b>37 893</b>	<b>35 772</b>
<b>Totala arvoden</b>	<b>37 893</b>	<b>35 772</b>

## Not 7 Byggnader och mark

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	65 537 000	65 537 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>65 537 000</b>	<b>65 537 000</b>
Ingående avskrivningar	-2 428 354	-1 690 626
Årets avskrivningar	-737 728	-737 728
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 166 082</b>	<b>-2 428 354</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>62 370 918</b>	<b>63 108 646</b>

Redovisat värde byggnader	62 370 918	63 108 646
Redovisat värde mark	20 616 000	20 616 000
	<b>82 986 918</b>	<b>83 724 646</b>

Taxeringsvärde byggnader	22 400 000	22 400 000
Taxeringsvärde mark	2 727 000	2 727 000
	<b>25 127 000</b>	<b>25 127 000</b>

Fastigheten är befriad från kommunal fastighetsavgift för bostäder i 15 år från sitt värdeår, 2019.

### Not 8 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	8 759	8 602
Övriga poster	1 121	0
Klientmedel, hos Mediator	185 610	0
	<b>195 490</b>	<b>8 602</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Danske Bank	0,89	2024-09-30	10 228 000	10 328 000
Danske Bank	4,87	2025-09-30	9 325 000	9 475 000
Danske Bank	4,04	2024-09-30	9 325 000	9 475 000
			<b>28 878 000</b>	<b>29 278 000</b>

Kortfristig del av långfristig skuld	-19 703 000	-9 725 000
--------------------------------------	-------------	------------

Av kortfristig del avser 400 000 kr nästa års amortering.

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	5 122	1 711
Förutbet hyres- och avgiftsint	195 798	174 162
Upplupet revisionsarvode	19 800	21 407
	<b>220 720</b>	<b>197 280</b>

### Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Företagsinteckning	30 678 000	30 678 000
	<b>30 678 000</b>	<b>30 678 000</b>

## Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat från räkenskapsårets slut fram till styrelsens undertecknande

Vagnhärad den / - 2024

Tonie Falkhäll

Bo Lindius

Emma Koch

Göran Augustsson

Jonas Johansson

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

Niklas Feiff  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

27.03.2024 10:24

SENT BY OWNER:

Isabelle Stålborg · 21.03.2024 09:26

DOCUMENT ID:

ByxGHyuFAP

ENVELOPE ID:

HJeJH1dtA6-ByxGHyuFAP

DOCUMENT NAME:

ÅR Brf BoKlok Backsippan 231231.pdf

13 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lars Tonie Falkhäll backsippanvhd@gmail.com	Signed Authenticated	21.03.2024 20:17 21.03.2024 20:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/04/01) IP: 94.255.132.83
2. BO LINDIUS bo.lindius@hotmail.com	Signed Authenticated	22.03.2024 19:07 22.03.2024 11:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/02/13) IP: 85.225.116.19
3. STIG GÖRAN AUGUSTSSON-KOKK ONEN goranaugustsson8@gmail.com	Signed Authenticated	23.03.2024 07:23 23.03.2024 07:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1948/11/30) IP: 85.225.127.193
4. JONAS JOHANSSON jonas.johansson@presto.se	Signed Authenticated	24.03.2024 16:18 24.03.2024 16:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/09/08) IP: 95.194.214.212
5. Emma Louise Koch emma.l.koch@gmail.com	Signed Authenticated	27.03.2024 10:13 27.03.2024 08:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/01/21) IP: 213.112.231.9
6. NIKLAS FEIFF niklas.feiff@feiff.se	Signed Authenticated	27.03.2024 10:24 27.03.2024 10:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/02/28) IP: 217.13.237.18

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed