

Årsredovisning för  
**BRF BoKlok Hasseln i Falun**  
769631-7622

Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-11
Underskrifter	12

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF BoKlok Hasseln i Falun, 769631-7622, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att upplåta bostadsrättslägenheten med nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Föreningen har sitt säte i Falun.

##### Bostadsrättsföreningens byggnad

Bostadsrättsföreningen och nuvarande stadgar registrerades hos bolagsverket 2016-02-26. Fastigheterna byggdes år 2016 och består av 6 stycken flerbostadshus med 2 våningsplan med loftgångar. Totalt 34 bostadsrättslägenheter. Föreningen disponerar 50 parkeringsplatser varav 4 platser är handikapparkeringar.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Dalarnas försäkringsbolag.

##### Fastighetsbeteckning

Del av fastigheten Hälsinggården 24:4, Falu Kommun. Bostadsrättsföreningen är en äkta bostadsrättsförening. Tomtens totala area är 9400 kvm. Lokalarea/bostadsrättsarea är ca 2340 kvm. Delägare av gemensamhetsanläggningen Hälsinggården GA:19

##### Förvaltning

Ore Data & Administrattion AB är bostadsrättsföreningens ekonomiska förvaltare från och med 2020-01-01. Städdagar har p.g.av coronapandemin blivit städvecka där medlemmarna fått göra det som skall göras under en vecka. Fläktfilter har köpts in till alla medlemmar även i år, skall göras varje år.

##### Händelser under räkenskapsåret 2023

Vi har haft två trivseldagar och en årsstämma  
Trädgårdsredskap och bänkar till den gemensamma ytan har köpts in.  
Vi har fått paketboxar vid parkeringen vid Flädevägen.  
Vissa elmätare har bytts ut och de som har betalt för mycket har fått pengarna tillbaka. Elmätarna var felkopplade till vissa lägenheter.  
Bravida kommer att anlitas för att göra en översiktlig besiktning på fläktarna.

##### Planerade händelser under 2024

Den gemensamma ytan har gjorts i ordning av BoKlok/Skanska. BoKlok Humeln och BoKlok hasseln kommer att färdigställa ytan under våren.  
Månadsavgift samt avgift för motorvärmare har höjts pga högre ränta på ett av våra lån samt förhöjda elpriser. Vi i styrelsen har tillsammans med vår ekonomiska rådgivare Oreda kommit fram till en höjning som ska täcka kostnaderna men samtidigt inte höja mer än vad vi måste. Vi följer upp det ekonomiska läget under våren.  
Anticimex har utfört besiktning av träkonstruktionerna runt våra hus. Resultatet visade att det inte finns något mögel. Vi köper in rengöringsmedel till våren för rengöring.  
Det läcker från vissa rör så vattenledningarna behöver ses över och åtgärdas med packningar. Behöver åtgärdas under 2024.  
derhållsplan kommer att tas fram under våren.  
Två lägenheter har fått vattenskada och kommer därmed att renoveras.  
Arbete för att besikta bubbler i golv har påbörjats. Vissa lägenheter är drabbade.

#### Avtal

Den 2023-12-31 har föreningen avtal med följande externa parter

Falu Energi och Vatten AB  
Ore Data & Administration AB  
Bahnhof  
Hans Päckos i Falun

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar per 2023-12-31 var 46 st

#### Personal kostnader

Under året har föreningen inte haft några anställda. Ersättning har utbetalats till styrelsen för styrelsearbetet 2023 totalt 40 000 kr exklusive sociala avgifter.

#### Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning

Styrelseordförande: Johanna Lennartsson

Styrelseledamot: Marie Hagman

Styrelseledamot: Anders Björnberg

Styrelseledamot: Joel Svedberg

Styrelsesuppleant: Erik Fernlund

Styrelsesuppleant: Susanne Andersson Jaako

Styrelsesuppleant: Lena Wredelius

Styrelsesuppleant: Åsa Berg

Revisor Majvor Leksell, LR Revision Falun/Leksand AB

#### Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	1 843 752	1 714 507	1 673 485	1 623 434
Resultat efter finansiella poster	-267 026	-284 839	-165 743	-336 626
Soliditet, %	57	57	57	57

#### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	40 365 000	280 800	-1 376 840	-284 839
Balanseras i ny räkning			-284 839	284 839
Årets resultat				-267 026
<b>Vid årets slut</b>	<b>40 365 000</b>	<b>280 800</b>	<b>-1 661 679</b>	<b>-267 026</b>

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Medel att disponera:	
balanserat resultat	-1 661 679
årets resultat	<u>-267 026</u>
Totalt	-1 928 705
Förslag till disposition:	
Balanseras i ny räkning	<u>-1 928 705</u>
Summa	-1 928 705

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 843 752	1 714 507
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>1 843 752</b>	<b>1 714 507</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	3	-623 501	-628 451
Övriga externa kostnader	4	-166 245	-261 111
Personalkostnader		-51 613	-51 876
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-637 150	-637 150
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 478 509</b>	<b>-1 578 588</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>365 243</b>	<b>135 919</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 842	-
Räntekostnader		-636 111	-420 758
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-632 269</b>	<b>-420 758</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-267 026</b>	<b>-284 839</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-267 026</b>	<b>-284 839</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>-267 026</b>	<b>-284 839</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	66 676 625	67 305 125
Inventarier, verktyg och installationer	6	34 600	43 250
Summa materiella anläggningstillgångar		66 711 225	67 348 375
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>66 711 225</b>	<b>67 348 375</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		5 568	17 114
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		45 512	40 926
Summa kortfristiga fordringar		51 080	58 040
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 105 441	913 436
Summa kassa och bank		1 105 441	913 436
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 156 521</b>	<b>971 476</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>67 867 746</b>	<b>68 319 851</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		40 365 000	40 365 000
Fond för yttre underhåll		280 800	280 800
Summa bundet eget kapital		40 645 800	40 645 800
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-1 661 679	-1 376 840
Årets resultat		-267 026	-284 839
Summa fritt eget kapital		-1 928 705	-1 661 679
<b>Summa eget kapital</b>		<b>38 717 095</b>	<b>38 984 121</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7,8	28 650 100	28 840 800
Summa långfristiga skulder		28 650 100	28 840 800
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	190 700	190 700
Leverantörsskulder		27 059	16 841
Övriga skulder		18	12 553
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		282 774	274 836
Summa kortfristiga skulder		500 551	494 930
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>67 867 746</b>	<b>68 319 851</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-267 026	-284 839
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	634 273	669 523
	<u>367 247</u>	<u>384 684</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>367 247</b>	<b>384 684</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	10 802	-1 637
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	4 656	-1 548
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>382 705</b>	<b>381 499</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-190 700	-190 701
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-190 700</b>	<b>-190 701</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>192 005</b>	<b>190 798</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>913 436</b>	<b>722 638</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 105 441</b>	<b>913 436</b>



## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Immateriella anläggningstillgångar:	
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader och mark	100
-Inventarier, verktyg och installationer	10

### Nyckeltal bostadsrättsföreningar

Siffran för skuldsättning bör inte överstiga 15 000 kr/kvm.

Siffran för sparande per kvadratmeter bör inte understiga 120 kr/kvm.

Mer än 10% i avgiftsökning, om räntan stiger med 1 procentenhet ses som mindre bra.

Energikostnaden per kvadratmeter bör ligga kring 200 kr/kvm idag.

Årsavgiften per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt bör inte ligga över 1 000 kr/kvm idag.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkterna visar om föreningen har andra intäkter än månadsavgifterna.

<b>Nyckeltal</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skuldsättning/kvadratmeter upplåten bostadsrätt	12 325	12 406
Sparande per kvadratmeter	158	150
Räntekänslighet	15,8	17,1
Energikostnad per kvadratmeter	171	162
Årsavgift/kvadratmeter upplåten bostadsrätt	779	726
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	98,8	99,1

## Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	1 822 302	1 676 207
Hysesintäkter garage/p-platser	21 450	14 500
Övrigt		23 800
<b>Summa</b>	<b>1 843 752</b>	<b>1 714 507</b>

## Not 3 Drift

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Lokalhyra		1 200
Reparationer	38 085	103 500
Elavgifter, uppvärmning	259 522	250 635
Vatten	140 747	129 431
Sophämtning	91 389	92 943
Snöröjning	38 574	15 867
Bensin, drivmedel		1 661
Fastighetsföräkringar	55 184	33 213,78
	<b>623 501</b>	<b>628 450,78</b>

## Not 4 Övriga rörelsekostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Hyra av inventarier		
Förbrukningsinventarier	6 475	10 875
Förbrukningsmaterial	952	
Telekommunikation	74 601	105 243
Självrisker vid skada		23 800
Ersättningar till revisorer	16 140	58 281
Ekonomisk förvaltning	58 837	48 611
Bankkostnader	4 071	3 241
Övriga externa tjänster	5 170	11 060
<b>Summa</b>	<b>166 246</b>	<b>261 111</b>

## Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader		
-Vid årets början	62 850 000	62 850 000
	<u>62 850 000</u>	<u>62 850 000</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 194 875	-2 566 375
-Årets avskrivning enligt plan	-628 500	-628 500
	<u>-3 823 375</u>	<u>-3 194 875</u>
Akkumulerade anskaffningsvärden mark		
-Vid årets början	7 650 000	7 650 000
	<u>7 650 000</u>	<u>7 650 000</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>66 676 625</b>	<b>67 305 125</b>

## Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	86 500	86 500
Vid årets slut	<u>86 500</u>	<u>86 500</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-43 250	-34 600
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-8 650	-8 650
Vid årets slut	<u>-51 900</u>	<u>-43 250</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>34 600</b>	<b>43 250</b>

## Not 7 Skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek, ränta 4,24%, 2026-12-01	9 760 000	9 800 000
Stadshypotek, ränta 4,03%, 2025-12-01	9 930 800	9 971 500
Stadshypotek, ränta 1,17%, 2024-12-01	9 150 000	9 260 000
	<u>28 840 800</u>	<u>29 031 500</u>

## Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	27 887 300	28 078 000
	<u>27 887 300</u>	<u>28 078 000</u>

## Underskrifter

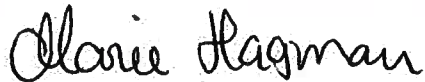
Falun 2024-

  
Johanna ~~Lehnartsson~~ Wemyss  
Styrelseordförande

Anders Björnberg



Marie Hagman



Min revisionsberättelse har lämnats 2024-

Joel Svedberg



Majvor Leksell  
Godkänd revisor

Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma