

Årsredovisning

för

Brf BoKlok Marielundsgården

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023.

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5-6
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta 23 bostadsrättsradhus åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning på fastigheten Patronen 13 i Strängnäs kommun.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket den 2019.10.11. Nuvarande stadgar registrerades 2023.07.04. Föreningen har sitt säte i Mariefred.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Patronen 13 på adressen Revirvägen i Mariefred.

Föreningen har 23 bostadsrättsradhus fördelat på 9 huskroppar, om totalt 2 691 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Fastigheten ingår i Jagbackens Samfällighetsförening.

Föreningen upplåter 23 radhus med bostadsrätt:

5 rum och kök	23 st	117 m ²
Total bostadsarea uppgår till		2 691 m ²

Styrelsen 2023.01.01 - 2023-05-11

Andreas Norberg	Ordförande	1 år
Eva Matsdotter Andersson	Ledamot	1 år
Ernesto Diaz Salvador	Ledamot	1 år
Zozan Jouma	Ledamot	1 år
Matilda Hedlund	Suppleant	1 år

Styrelsen 2023.05.11 - 2023.12.31

Andreas Norberg	Ordförande	1 år
Mats Andersson	Ledamot	2 år
Matilda Hedlund	Ledamot	2 år
Eva Matsdotter Andersson	Ledamot	1 år
Jonas Sandström	Ledamot	2 år
Patrik Hakanen	Suppleant	1 år
Johanna Wahrenberg	Suppleant	1 år

Revisor

Revisorsgruppen i Malmö

Elvedin Music

Valberedning

Ernesto Diaz Silva
Linus Johansson

Stämma och styrelsemöten

Föreningsstämman hölls den 11 maj 2023.
Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden.

Överlåtelse och medlemsinformation

Inga överlåtelse har gjorts under 2023.
Antalet medlemmar vid årets början var 44 st, vid årets slut 44 st.

Avtal

Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning	Mediator Fastighetskonsult AB
Elnät och elleverantör	Vattenfall
Vatten och avlopp	Sevab
Renhållning	Sevab
Försäkring	Trygg Hansa
Bredband/kabel tv	Tele2
Snöröjning och sandning	M Brolin Entreprenad AB
Jour- felanmälan	Securitas

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Verksamheten under året

- Garantibesiktning 2 år har genomförts.
- Energideklaration sammanställd - alla hus A-klassade.
- Systematiskt brandskyddsarbete har bedrivits.
- Uppdaterat föreningens stadgar 7 paragrafen, 5 stycket (godkänt vid 2 på varandra följande föreningsstämmor).
- Farthinder + varningsstolpar + skyltar inköpta och i bruk.
- Slutit avtal med Energy Effective Solution att de får leverera laddboxinstallationer till föreningens medlemmar.
- Anordnat städdag 15 oktober. 3 fruktträd planterade på kullen.

Verksamheten under kommande år

- Anordna städdag under senvåren.
- Se över föreningens stadgar utifrån ändring av Bostadsrättslagen som trädde i kraft 1/1 2023.
- Inleda arbetet med att omförhandla bolånet som löper ut 2024-07-28.
- Underhållsplanen visar att de 10 första åren finns mindre åtgärder som behövs göras. 2032 planeras ett större underhållsarbete.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Årsavgift per 31.12 (kr/kvm)	555	505	495	0
Årsavgift inklusive tillägg (kr/kvm)	617			
Nettoomsättning (tkr)	1 661	1 503	718	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	296	202	100	0
Balansomslutning(tkr)	91 948	92 277	92 666	0
Soliditet (eget kapital/balansomslutning)	67,5%	66,9%	66,4%	0
Skuldsättning bostadsrättsyta (kr/kvm)	10 939	11 162	11 385	0
Sparande kr/kvm	357	322	152	0
Energikostnad (kr/kvm)	40			
Energikostnad netto (kr/kvm)	0			
Årsavgifternas del av total intäkt	100%			
Räntekänslighet	20%	22%	50%	0
Räntekänslighet (inklusive tillägg)	18%			

Förklaring flerårsöversikt

Årsavgift per 31.12 (kr/kvm): Årsavgift per 31.12 genom yta upplåten med bostadsrätt. Årsavgift exklusive intäkter för vatten och renhållning.

Årsavgift inklusive tillägg (kr/kvm): Redovisade årsavgifter genom yta upplåten med bostadsrätt. Årsavgift inklusive intäkter för vatten och renhållning.

Nettoomsättning: I nettoomsättningen ingår föreningens årsavgifter och intäkter för hyror, vatten och renhållning.

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 (kr/kvm): Totala räntebärande skulder genom total yta. Total yta enligt taxeringsbesked.

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

Energikostnad (kr/kvm): Kostnader för el och vatten genom total yta (boyta och lokalyta). Total yta enligt taxeringsbesked.

Energikostnad netto (kr/kvm): Kostnader för el och vatten med avdrag för föreningens intäkt, genom total yta. Total yta enligt taxeringsbesked.

Årsavgifternas del av total intäkt: Redovisad årsavgift i procent av totala rörelseintäkter. Årsavgift inklusive el, vatten och bredbandsintäkter.

Räntekänslighet: Räntebärande skuld per balansdagen x 1 % genom redovisade årsavgifter. En ökad räntekostnad med en procent motsvarar 20% av årsavgiften. Årsavgift exklusive vatten och renhållningsintäkter

Räntekänslighet inklusive tillägg: Räntebärande skuld per balansdagen x 1 % genom redovisade årsavgifter. En ökad räntekostnad med en procent motsvarar 18 % av årsavgiften. Årsavgift inklusive vatten och renhållningsintäkter.

Underhållsplanering

Föreningen har upprättat en underhållsplan 2021.

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	61 450 000	70 703	29 479	201 792
Disposition av 2022 års resultat		127 800	73 992	-201 792
Inbetalda insatser		0	0	
Årets resultat				296 378
Belopp vid årets utgång	61 450 000	198 503	103 471	296 378

Förslag till resultatdisposition:

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av föreningsstämman.

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	103 471
Årets resultat	<u>296 378</u>
	399 849

Styrelsen föreslår att:

Avsättning yttre reparationsfond	125 957
Ur yttre reparationsfonden ianspråktas	0
Till balanserat resultat överföres	<u>273 892</u>
	399 849

RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01</i>	<i>2022-01-01</i>
	<i>1</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 661 361	1 503 453
Övriga rörelseintäkter		187	130
Summa rörelseintäkter		1 661 548	1 503 583
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-365 526	-309 906
Övriga externa kostnader	4	-91 911	-80 855
Personalkostnader	5	-25 000	-25 000
Avskrivningar		-665 408	-665 408
Summa rörelsekostnader		-1 147 845	-1 081 169
Rörelseresultat		513 703	422 414
Finansiella poster			
Räntekostnader		-217 347	-220 622
Ränteintäkter		22	0
Summa finansiella poster		-217 325	-220 622
Resultat efter finansiella poster		296 378	201 792
Årets resultat		296 378	201 792

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	90 699 423	91 364 831
Pågående arbeten		0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>90 699 423</u>	<u>91 364 831</u>
Summa anläggningstillgångar		90 699 423	91 364 831
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	0
Övriga fordringar		2 247	1 791
Klientmedelskonto		166 673	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	<u>83 304</u>	<u>70 894</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		252 224	72 685
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		<u>995 972</u>	<u>839 776</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		995 972	839 776
Summa omsättningstillgångar		1 248 195	912 461
SUMMA TILLGÅNGAR		91 947 618	92 277 292

BALANSRÄKNING, FORTS

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		61 450 000	61 450 000
Fond för yttre underhåll		198 503	70 703
<i>Summa bundet eget kapital</i>		61 648 503	61 520 703
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		103 472	29 479
Årets resultat		296 378	201 792
<i>Summa fritt eget kapital</i>		399 849	231 271
Summa eget kapital		62 048 352	61 751 974
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8,9	19 237 900	29 437 900
<i>Summa långfristiga skulder</i>		19 237 900	29 437 900
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga låneskulder		10 200 000	600 000
Leverantörsskulder		40 194	27 681
Skatteskulder		221 373	278 985
Övriga kortfristiga skulder	10	518	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	199 281	180 751
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		10 661 366	1 087 418
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		91 947 618	92 277 292

Kassaflödesanalys

	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	296 378	201 792
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	665 408	665 408
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	961 786	867 200
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	-12 866	-2 925
Förändring av kortfristiga skulder	-26 051	9 421
Kassaflöde från den löpande verksamheten	922 869	6 496
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	0
Amortering av lån	-600 000	-600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-600 000	-600 000
Årets kassaflöde	322 869	273 695
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	839 776	566 081
Likvida medel vid årets slut	1 162 645	839 776

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 (K2) om årsredovisning i mindre företag och detta år kompletterande upplysningar enligt BFNAR 2023:1.

Avsättning till föreningens fastighetsunderhåll sker enligt stadgarna senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens fastighet genomförts, med ett belopp motsvarande minst 30 kr per kvm bostadsarea. Reglering av den delen av avgiften som avser avsättning till föreningens reparationsfond samt likviditetstillskott regleras i slutavräkning per avräkningsdagen.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningsunderlaget utgörs av anskaffningsvärdet. Det avskrivningsbara beloppet periodiseras linjärt över tillgångens förväntade nyttjandeperiod. Utgifter för förbättringsarbeten som anses värdehöjande gentemot ursprungligt skick ökar tillgångarnas redovisade värden. Utgifter för reparation och underhåll som avser att återställa eller behålla byggnaden i ursprungligt skick redovisas som kostnader.

Avskrivning av byggnadens anskaffningskostnad kommer att göras linjärt på 100 år. Årsavgifter kommer inte att tas ut för att tillfullo täcka avskrivningarna, varför det bokföringsmässiga resultatet sannolikt kommer att bli negativt.

Not 2 Föreningens intäkter

	<i>2023-01-01</i>	<i>2022-01-01</i>
	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Årsavgifter	1 494 540	1 345 362
Årsavgifter vatten	110 165	101 835
Årsavgifter renhållning	<u>56 656</u>	<u>56 256</u>
Summa	1 661 361	1 503 453

Not 3 Driftskostnader

	<i>2023-01-01</i>	<i>2022-01-01</i>
	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Fastighetsskötsel extra	29 414	20 113
Löpande underhåll	20 866	2 577
Serviceavtal	5 066	4 648
El	7 428	9 726
Vatten	101 258	91 565
Renhållning	54 763	55 138
Försäkring	62 261	59 810
Samfällighetsavgift	23 576	5 463
Kabel-TV	<u>60 894</u>	<u>60 866</u>
Summa	365 526	309 906

Not 4 Övriga externa kostnader

	<i>2023-01-01</i>	<i>2022-01-01</i>
	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Förbrukningsinventarier	0	1 870
Revisionskostnad	19 659	15 375
Redovisningstjänster	42 584	40 556
Övriga förvaltningskostnader	<u>29 668</u>	<u>23 054</u>
Summa	91 911	80 855

Not 5 Personalkostnader

	<i>2023-01-01</i>	<i>2022-01-01</i>
	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Arvoden, lön och övriga ersättningar till styrelse	19 023	19 023
Sociala avgifter	<u>5 977</u>	<u>5 977</u>
Summa löner, arvoden sociala avgifter	25 000	25 000

Not 6 Byggnader och mark

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Akkumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	25 797 079	25 797 079
-Nyanskaffningar	<u>66 540 821</u>	<u>66 540 821</u>
Utgående anskaffningsvärde	92 337 900	92 337 900
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
-Ingående ackumulerade avskrivningar	-973 069	-307 661
-Årets avskrivningar	<u>-665 408</u>	<u>-665 408</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 638 477	-973 069
Redovisat värde vid årets slut	90 699 423	91 364 831
Varav byggnader	64 902 344	65 567 752
Varav mark	<u>25 797 079</u>	<u>25 797 079</u>
Summa	90 699 423	91 364 831

Fastighetsbeteckning:

Omtaxering pågår, nytt taxeringsvärde kommer registreras.

Taxeringsvärde:	49 473 000	49 473 000
Byggnadsvärde	33 948 000	33 948 000
Markvärde	<u>15 525 000</u>	<u>15 525 000</u>
Summa taxeringsvärde	49 473 000	49 473 000

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Trygg Hansa	26 363	25 352
Jagbackens samfällighet	6 038	6 038
Bostadsrätterna	4 730	0
Tele2	15 747	15 218
Securitas	1 361	1 241
Loopia AB	177	0
Loopia AB	806	806
Loopia AB	551	710
OurLiving	1 797	0
Uppbokade intäkter vatten	<u>25 733</u>	<u>21 529</u>
Summa	83 304	70 894

Not 8 Skulder till kreditinstitut

	<i>2023-12-31</i>		
	Räntejust.	Ränta	Skuld
SEB	2024.07.28	0,60%	9 800 000
SEB	2026.07.28	0,86%	9 837 900
SEB	2025.07.28	0,71%	<u>9 800 000</u>
Summa fastighetslån			29 437 900
Avgår lån för omförhandling som förfaller nästkommande räkenskapsår			-9 800 000
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			<u>-400 000</u>
SUMMA KORTFRISTIGA LÅNESKULDER			10 200 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			19 237 900

Not 9 Ställda säkerheter

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	30 937 900	30 937 900

Not 10 Övriga kortfristiga skulder

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Moms	<u>518</u>	<u>0</u>
Summa	518	0

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Upplupet revisorsarvode	21 000	21 000
Upplupen räntekostnad	1 183	1 206
Förutbetalda årsavgifter	162 413	143 864
Upplupna styrelsearvoden	17 151	11 171
Upplupen arbetsgivaravgift	5 389	3 510
Summa	207 136	180 751

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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

Underskrifter

Mariefred 2024-

Andreas Norberg
Ordförande

Mats Andersson
Styrelseledamot

Mathilda Hedlund
Styrelseledamot

Eva Matsdotter Andersson
Styrelseledamot

Jonas Sandström
Styrelseledamot

REVISIONSPÅTECKNING

Revisionsberättelse har avgivits 2024 -
Revisorsgruppen i Malmö

Elvedin Music
Auktoriserad Revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

<p>Jonas Michael Sandström Styrelseledamot Serienummer: 19830625xxxx IP: 188.149.xxx.xxx 2024-03-27 15:21:00 UTC</p> 	<p>MATILDA HEDLUND Styrelseledamot Serienummer: 19950829xxxx IP: 213.89.xxx.xxx 2024-03-27 16:25:31 UTC</p> 
<p>Mats Gunnar Andersson Styrelseledamot Serienummer: 19830713xxxx IP: 188.149.xxx.xxx 2024-03-27 16:28:44 UTC</p> 	<p>EVA ANDERSSON Styrelseledamot Serienummer: 19770331xxxx IP: 188.148.xxx.xxx 2024-03-27 18:10:32 UTC</p> 
<p>ANDREAS NORBERG Ordförande Serienummer: 19830508xxxx IP: 94.191.xxx.xxx 2024-03-27 19:38:28 UTC</p> 	<p>Elvedin Music Auktoriserad revisor Serienummer: 19800412xxxx IP: 185.45.xxx.xxx 2024-03-28 09:20:56 UTC</p> 

Penneo dokumentnyckel: BIPH2-NFQCF-2IWL1-417L1-O2EV2-288U1

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>