

# Årsredovisning

2022-09-01 – 2023-08-31

BRF Boklok Eklunden  
Org nr: 769628-8724





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	5
Balansräkning.....	6
Noter.....	8

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Boklok Eklunden får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2022-09-01 till 2023-08-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Linköping kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 524 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 535 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Norrberga 1:366 i Linköpings kommun. På fastigheten finns 22 lägenheter i radhus. Byggnaderna är uppförda 2015. Fastighetens adress är Fågelbärsvägen 1-43 i Sturefors.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
4 rum och kök	22

Total bostadsarea 2 376 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 41 734 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 41 734 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 22 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Sebastian Öhgren	Ordförande	2024
Emelie Lindström	Ledamot	2024
Kent Sundvik	Ledamot	2024
Jonas Callmer	Ledamot	2024

  

<b>Styrelsuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Ivan Zarkov	Suppleant	2024
Alexander Dahlberg	Suppleant	2024

## Revisorer och övriga funktionärer

---

Maria Johansson

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under rådande omständigheter på världsmarknaden har elpriset höjts markant under året, vilket resulterar i höjd elkostnad för föreningen. Även räntor på lån har ökat markant. Föreningens ekonomi har påverkats av de ökade räntekostnader, och man följer händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera påverkan på föreningens verksamhet.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 34 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 35 personer.

Årsavgiften höjdes senast 2022-09-01 med 380 kr//månad och lgh.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 10% från 2023-09-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 602 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	1 431	1 330	1 305	1 255	1 255
Resultat efter finansiella poster	11	89	89	33	117
Balansomslutning	63 645	63 863	63 985	64 147	64 369
Soliditet %	59	59	59	58	58
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	124	106	103	103	71
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	230	173	167	171	170
Lån, kr/m <sup>2</sup>	10 852	10 958	11 063	11 168	11 273

**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	36 900 000	691 000	-61 320	88 975
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			88 975	-88 975
Reservering underhållsfond		200 000	-200 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				10 765
<b>Vid årets slut</b>	<b>36 900 000</b>	<b>891 000</b>	<b>-172 344</b>	<b>10 765</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	27 656
Årets resultat	10 765
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-200 000
<b>Summa</b>	<b>-161 579</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 161 579**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 430 616	1 330 296
Övriga rörelseintäkter		10 394	9 814
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 441 010</b>	<b>1 340 110</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-294 684	-252 965
Övriga externa kostnader	Not 4	-75 164	-63 756
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-524 100	-524 100
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-893 948</b>	<b>-840 821</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>547 062</b>	<b>499 289</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 295	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-547 592	-410 314
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-536 297</b>	<b>-410 314</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>10 765</b>	<b>88 975</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>10 765</b>	<b>88 975</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 5	61 522 925	62 047 025
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>61 522 925</b>	<b>62 047 025</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>61 522 925</b>	<b>62 047 025</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	20
Övriga fordringar		10 339	10 221
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 6	45 231	40 906
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>55 570</b>	<b>51 147</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 7	2 066 255	1 764 423
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 066 255</b>	<b>1 764 423</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 121 825</b>	<b>1 815 570</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>63 644 750</b>	<b>63 862 595</b>





# Balansräkning

Belopp i kr	2023-08-31	2022-08-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	36 900 000	36 900 000	
Fond för yttre underhåll	891 000	691 000	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>37 791 000</b>	<b>37 591 000</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-172 344	-61 319	
Årets resultat	10 765	88 975	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-161 579</b>	<b>27 656</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>37 629 421</b>	<b>37 618 656</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 8	25 535 180	19 942 590
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>25 535 180</b>	<b>19 942 590</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 8	250 000	6 092 590
Leverantörsskulder		6 175	7 460
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 9	223 974	201 299
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>480 149</b>	<b>6 301 349</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>63 644 750</b>	<b>63 862 595</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Årsavgifter, bostäder	1 430 616	1 330 296
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 430 616</b>	<b>1 330 296</b>

## Not 3 Driftskostnader

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Reparationer	-21 507	-15 178
Försäkringspremier	-44 958	-43 025
Kabel- och digital-TV	-74 556	-60 726
Serviceavtal	-32 725	-38 332
Obligatoriska besiktningar	-18 679	0
Snö- och halkbekämpning	-21 863	-18 126
Förbrukningsinventarier	-5 524	-6 620
Fastighetsel	-8 288	-7 278
Sophantering och återvinning	-61 075	-61 939
Förvaltningsarvode drift	-5 509	-1 741
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-294 684</b>	<b>-252 965</b>

## Not 4 Övriga externa kostnader

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-54 410	-33 952
Lokalkostnader	-520	0
Arvode, yrkesrevisorer	-9 625	-10 468
Övriga förvaltningskostnader	0	-4 954
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 371	-11 281
Representation	0	-201
Bankkostnader	-2 000	-2 100
Övriga externa kostnader	-1 239	-800
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-75 164</b>	<b>-63 756</b>



**Not 5 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	52 410 000	52 410 000
Mark	13 000 000	13 000 000
	<b>65 410 000</b>	<b>65 410 000</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>65 410 000</b>	<b>65 410 000</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	-3 362 975	-2 838 875
	<b>- 3 362 975</b>	<b>-2 838 875</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-524 100	-524 100
	<b>-524 100</b>	<b>-524 100</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****-3 887 075**      **-3 362 975****Restvärde enligt plan vid årets slut****61 522 925**      **62 047 025****Varav**

Byggnader	48 522 925	49 047 025
Mark	13 000 000	13 000 000

**Taxeringsvärden**

Småhus	41 734 000	41 734 000
<i>varav byggnader</i>	<i>30 338 000</i>	<i>30 338 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>11 396 000</i>	<i>11 396 000</i>

**Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-08-31	2022-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	26 899	25 743
Förutbetald kabel-tv-avgift	18 332	15 163
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>45 231</b>	<b>40 906</b>

**Not 7 Kassa och bank**

	2023-08-31	2022-08-31
Transaktionskonto Swedbank	2 066 255	1 764 423
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 066 255</b>	<b>1 764 423</b>

## Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-08-31	2022-08-31
Inteckningslån	25 785 180	26 035 180
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-250 000	-6 092 590
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>25 535 180</b>	<b>19 942 590</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,60%	2027-06-30	5 967 590,00	0,00	125 000,00	5 842 590,00
STADSHYPOTEK	3,71%	2026-03-30	5 967 590,00	0,00	125 000,00	5 842 590,00
STADSHYPOTEK	1,45%	2024-03-30	6 800 000,00	0,00	0,00	6 800 000,00
STADSHYPOTEK	1,18%	2025-03-30	7 300 000,00	0,00	0,00	7 300 000,00
<b>Summa</b>			<b>26 035 180,00</b>	<b>0,00</b>	<b>250 000,00</b>	<b>25 785 180,00</b>

Under nästa verksamhetsår har föreningen ett lån som ska villkorsändras. Lånet har dock inte slutbetalningsdag under kommande år varför det redovisas som långfristigt. Kortfristig del (amortering) på föreningens lån uppgår till 250 000 kr årligen.

## Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna räntekostnader	99 582	82 942
Upplupna kostnader för renhållning	5 174	4 600
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	119 218	113 757
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>223 974</b>	<b>201 299</b>

## Not Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetsinteckningar	28 510 000	28 510 000

## Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

## Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_  
Linköping, datum enligt digital signering

\_\_\_\_\_  
Sebastian Öhgren

\_\_\_\_\_  
Emelie Lindström

\_\_\_\_\_  
Kent Sundvik

\_\_\_\_\_  
Jonas Callmer

Min revisionsberättelse har lämnats, datum enligt digital signering

\_\_\_\_\_  
Maria Johansson  
Auktoriserad revisor





# Verification

Transaction 09222115557506163987

## Document

### Eklunden årsredovisning 2022-2023

Main document

15 pages

Initiated on 2023-12-05 13:54:03 CET (+0100) by Homa

Gimenez (HG)

Finalised on 2023-12-19 11:24:46 CET (+0100)

## Initiator

Homa Gimenez (HG)

Riksbyggen

homa.gimenez@riksbyggen.se

## Signatories

Sebastian Öhgren (SÖ)

s.ohgren@gmail.com

+46707172997



The name returned by Swedish BankID was "Karl Nils Sebastian Öhgren"

Signed 2023-12-05 15:49:53 CET (+0100)

Emelie Lindström (EL)

jensen.emelie@gmail.com

+46703726984



The name returned by Swedish BankID was "Emelie Helena Ulrika Lindström"

Signed 2023-12-13 09:37:15 CET (+0100)

Kent Sundvik (KS)

k.sundvik@gmail.com

+46722381378



The name returned by Swedish BankID was "Kent Peter Allan Sundvik"

Signed 2023-12-07 20:08:33 CET (+0100)

Jonas Callmer (JC)

jcallmer@gmail.com

+46704968394



The name returned by Swedish BankID was "Jonas Petter Gunnarsson Callmer"

Signed 2023-12-05 20:16:37 CET (+0100)





# Verification

Transaction 09222115557506163987

**Maria Johansson (MJ)**  
*Maria@blix-revision.se*



---

*The name returned by Swedish BankID was "Maria Eva-Lotta Johansson"*  
*Signed 2023-12-19 11:24:46 CET (+0100)*

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

