



Årsredovisning 2023



Brf Boklok Stallbacken

Org nr 769630-8282

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.



Årsredovisning 2023



Brf Boklok Stallbacken

Org nr 769630-8282

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Boklok Stallbacken, med säte i Upplands-Bro, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 27 september 2016.

Föreningens fastighet

Föreningen registrerades hos Bolagsverket den 30 september 2015.

Föreningen förvärvade fastigheterna Jursta 3:21 samt Jursta 3:22 i Upplands-Bro kommun den 20 april 2016.

Föreningen äger tomtmark och byggnader med beteckningen Jursta 3:21 och Jursta 3:22 i Upplands-Bro kommun. Markareal för tomten uppgår till 8 503 kvadratmeter .

Den totala anskaffningskostnaden uppgick till 95 515 200 kr. Fastigheten består av 38 st lägenheter. Den totala boytan (BOA) uppgår till 2 640 kvadratmeter. Nybyggnadsår är 2016.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Protector Försäkring.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde 2022 är 54 660 000 kr, varav byggnadsvärdet är 47 400 000 kr och markvärde 7 260 000 kr. Värdeår är 2017.

Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Fastum AB.

Ekonomisk plan

Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket den 31 oktober 2016.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan från Sustend.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och

underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 766 kr/kvm boyta per år.

Beslut om avgiftshöjningar

Enligt protokoll 2023-11-14 så bestämde sig styrelsen för att höja årsavgiften för nästkommande år med 15%.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska ske med ett belopp motsvarande minst 30 kr / kvm bostadsarea för föreningens hus, totalt 79 200 kr.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 9.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 16 maj 2023 haft följande sammansättning:

Ledamot	Jan Stenberg Johan Björklund Paues Sirpa Köngas Annika Back Patrik Westberg
---------	---

Suppleant	Diana Palacio Vivi-Anne Sjöholm
-----------	------------------------------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 12 st protokollförda möten. Dessutom har styrelseledamöterna kommunicerat mellan mötena genom samtal och e-postkontakt. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Protector Försäkring.

Revisor

KPMG AB
Huvudansvarig revisor: Niklas Bromér

Valberedning

Johanna Andreen
Evelina Helt

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Även detta år så har ekonomin varit det stora fokuset för styrelsens arbete pga av det höjda ränteläget och en hög inflation. Så vi har lagt ner mycket arbete på att förhandla med banken gällande omförhandling av lån och även jobbat mycket med de olika inköp av tjänster och Varor.

Vi har även jobbat mycket med budgeten för kommande år 2024 som visar att våra utmaningar fortsätter.

Vi har under 2023 utfört en obligatorisk OVK och i samband med detta även utfört byta av filter i våra ventilationsaggregat i lägenheterna.

Under 2022 så utfördes det en 5-års besiktning av våra lägenheter och fastigheter vilket ledde till ett antal besiktningspunkter. Tyvärr så blev dessa ej åtgärdade enligt överenskommelse och vi påkallade en efterbesiktning som utfördes under april månad 2023. Tyvärr så pågår vissa åtgärder fortfarande in i 2024.

Under 2023 så skickade vi in en ansökan om elstöd som blev beviljad. Stödet låg på ca 75 000Kr

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början 43.

Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret 9.

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret 7.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut 45.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 228,18	1 851,90	1 865,62
Resultat efter finansiella poster	-418,09	-532,14	-346,90
Soliditet (%)	64,11	64,12	64,11
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	766,0	638,0	638,0
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	12 180,0	12 302,0	12 428,0
Sparande per kvm (kr/kvm)	169,8	105,1	183,6
Räntekänslighet (%)	15,89	19,14	19,22
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	183,0	168,7	128,0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	87,58	89,83	91,17

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt. I nyckeltalet årsavgifter per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 IMD avseende el, vatten och värme enligt BFN 2023:1.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll +

väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	60 750 000	397 584	-2 018 064	-532 143	58 597 377
Disposition av föregående års resultat:		79 200	-611 343	532 143	0
Årets resultat				-418 092	-418 092
Belopp vid årets utgång	60 750 000	476 784	-2 629 407	-418 092	58 179 285

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 629 407
årets förlust	-418 092
	-3 047 499

behandlas så att	
till yttre fond avsättes	79 200
ur yttre fonden ianspråk tas	-59 125
i ny räkning överföres	-3 067 574
	-3 047 499

Upplysning om förlust

Föreningens balanserade underskott beror på ökade räntekostnader samt reparationkostnader.

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 228 185	1 851 904
Övriga rörelseintäkter		82 675	36 630
Summa rörelseintäkter		2 310 860	1 888 534
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-961 270	-905 002
Övriga externa kostnader	4	-135 487	-110 927
Personalkostnader	5	0	-78 427
Avskrivningar		-807 254	-807 254
Summa rörelsekostnader		-1 904 011	-1 901 610
Rörelseresultat		406 849	-13 076
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		679	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-825 620	-519 067
Summa finansiella poster		-824 941	-519 067
Resultat efter finansiella poster		-418 092	-532 143
Årets resultat		-418 092	-532 143

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	89 864 422	90 671 676
Summa materiella anläggningstillgångar		89 864 422	90 671 676
Summa anläggningstillgångar		89 864 422	90 671 676
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 685	0
Övriga fordringar	7	359 502	274 385
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	43 790	40 250
Summa kortfristiga fordringar		407 977	314 635
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		479 439	401 302
Summa kassa och bank		479 439	401 302
Summa omsättningstillgångar		887 416	715 937
SUMMA TILLGÅNGAR		90 751 838	91 387 613

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		60 750 000	60 750 000
Fond för yttre underhåll		476 784	397 584
Summa bundet eget kapital		61 226 784	61 147 584
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 629 407	-2 018 064
Årets resultat		-418 092	-532 143
Summa fritt eget kapital		-3 047 499	-2 550 207
Summa eget kapital		58 179 285	58 597 377
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	16 900 987	20 845 987
Summa långfristiga skulder		16 900 987	20 845 987
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	15 255 000	11 630 000
Leverantörsskulder		87 797	68 252
Övriga skulder		3 776	30 710
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	324 993	215 287
Summa kortfristiga skulder		15 671 566	11 944 249
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		90 751 838	91 387 613

Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-418 092	-532 143
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		807 254	807 254
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		389 162	275 111
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-4 694	-28 167
Förändring av kortfristiga fordringar		24 323	41 672
Förändring av leverantörsskulder		19 545	5 700
Förändring av kortfristiga skulder		82 781	20 171
Kassaflöde från den löpande verksamheten		511 117	314 487
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-320 000	-334 013
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-320 000	-334 013
Årets kassaflöde		191 117	-19 526
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		493 863	513 389
Likvida medel vid årets slut		684 980	493 863

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	2 020 724	1 683 980
P-plats och garage	100 437	54 600
Kabel-TV och bredband	104 424	104 424
Elavgifter	3 200	12 500
Outhyrda garage och p-platser	-600	-3 600
	2 228 185	1 851 904

I årsavgiften ingår värme, vatten och el.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Trädgårdsskötsel	92 008	101 293
Städkostnader	24 629	763
Snöröjning/sandning	14 434	85 239
Bevakningskostnader	4 946	5 621
Reparationer	38 030	4 900
Underhåll	0	2 395
OVK-besiktning	59 125	0
Fastighetsel	337 133	321 931
Vatten och avlopp	145 903	123 381
Avfallshantering	70 238	72 599
Försäkringskostnader	57 640	49 913
Kabel-tv och Bredband	107 620	107 571
Förbrukningsinventarier	8 408	3 391
Förbrukningsmaterial	1 157	26 005
	961 271	905 002

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Hemsida	5 475	325
Porto	3 660	1 368
Föreningsgemensamma kostnader	10 990	18 744
Revisionsarvode	20 625	20 625
Ekonomisk förvaltning	72 137	49 768
Bankkostnader	4 450	2 386
Medlems-/föreningsavgifter	5 460	5 380
Hantering överåtelse o pant	0	3 875
Övriga poster	12 690	8 456
	135 487	110 927

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	0	60 000
Sociala avgifter	0	18 427
	0	78 427

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	95 515 200	95 515 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	95 515 200	95 515 200
Ingående avskrivningar	-4 843 524	-4 036 270
Årets avskrivningar	-807 254	-807 254
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 650 778	-4 843 524
Utgående redovisat värde	89 864 422	90 671 676
Taxeringsvärden byggnader	47 400 000	47 400 000
Taxeringsvärden mark	7 260 000	7 260 000
	54 660 000	54 660 000
Bokfört värde byggnader	75 881 887	75 881 887
Bokfört värde mark	14 789 789	14 789 789
	90 671 676	90 671 676

Not 7 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	1 634	1 321
Kundfodran*	0	28 175
Fordringar hos entreprenör	152 328	152 328
Klientkonto	205 540	92 561
	359 502	274 385

* avser laddstolpar

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkring	20 393	16 853
Telia	17 937	17 937
Bostadsrätterna	5 460	5 460
Securitas		0
	43 790	40 250

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek 620672	4,330	2026-06-01	11 310 000	11 310 000
Stadshypotek 230549	1,660	2024-06-01	10 310 000	10 510 000
Stadshypotek 489713	1,030	2024-06-01	4 945 000	5 065 000
Stadshypotek 561135	3,380	2025-06-01	5 590 987	5 590 987
			32 155 987	32 475 987

Kortfristig del av långfristig skuld	-15 575 000	-11 630 000
--------------------------------------	-------------	-------------

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld: 15 575 000 kr
Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 320 000 kr
Lån som förfaller inom ett år: 15 255 000kr

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	80 280	15 223
El	49 968	48 482
Snöröjning	0	25 455
Underhåll värme	0	0
Ekonomisk förvaltning	0	3 803
Förskottsbetalda hyra och avgifter	194 745	122 325
	324 993	215 288

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efterbesiktningen på 5-års besiktningen är utförd under 2023.

Vi har nu under Mars månad 2024 fått information om att nu ska alla besiktnings åtgärder vara utförda.

Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	34 380 000	34 830 000
	34 380 000	34 830 000

Styrelsens Underskrifter

Upplands-Bro

Jan Stenberg
Ordförande

Sirpa Köngas

Patric Westberg

Johan Björklund Paues

Annika Back

Vår revisionsberättelse har lämnats
KPMG AB

Niklas Bromér
Auktoriserad revisor







Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2023_Brf_Boklok_Stallbacken.pdf

Kvittensen skapad: 2024-04-09 18:03:01

Dokumentet är undertecknat av:

 Jan Christer Stenberg (19691130XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-09 14:36:16
 ANNICA PERSSON (19710129XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-09 14:09:57
 PATRIC WESTBERG (19740103XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-09 14:08:32
 JOHAN BJÖRKLUND PAUES (19881024XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-09 14:13:06
 Niklas Bromér (19870524XXXX) Revisor	2024-04-09 18:03:01
 SIRPA HELMI SYLVIA KÖNGÄS (19590203XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-09 16:34:16



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2023_Brf_Boklok_Stallbacken.pdf (428916 byte)

D45FCAD3F149FF5442A64CD6AAE5BD7B47FC262177BFFD32AD9BEB2AD3375FBA8AC99B1E6AE101B95EF2
3BFD79CF0A6056F20F662EDB6673403A298524279008

<https://esign.summera.support/verify>