

# Bostadsrättsföreningen BoKlok Älvdansen

Organisationsnummer 769631-0692

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Älvdansen, Ale kommun, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.



Föreningen förvaltas av:



**Årsredovisning**  
för  
**Brf Boklok Älvdansen**

769631-0692

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Boklok Älvdansen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## **Förvaltningsberättelse**

### **Verksamheten**

#### **Allmänt om verksamheten**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen har sitt säte i Ale kommun.

#### **Föreningens fastighet**

Föreningen äger fastigheten Utby 20:50 i Ale kommun. På tomten har år 2016-2017 uppförts bostadshus med 24 lägenheter med en sammanlagd lägenhetsyta på 2 592 kvm. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

#### **Föreningen disponerar tomten genom:**

Äganderätt

#### **Fastighetens tekniska status**

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, enligt ekonomisk plan, med 142 184 kr.

#### **Större arbeten som utförts under året**

Inga större arbeten har utförts under året. Styrelsen har tagit beslut om en avgiftshöjning med 6 % from 2023-01-01 för att möta ökade räntekostnader.

#### **Fastighetsförvaltning**

Föreningen förvaltas av Ale Fastighetsförvaltning AB, övrig skötsel utförs av de boende själva.

#### **Föreningens stadgar**

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-01-03.

#### **Styrelsens sammansättning**

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Mikael Hellvard	Ledamot	Ordförande
Pernilla Granlund	Ledamot	
Pernilla Andersson	Ledamot	
Suzanne Persson	Ledamot	
Gunilla Amgard	Suppleant	

-Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsens ledamöter, två i förening.

#### **Revisor**

Owe Teichter

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Årsavgifter kr per kvm	554	523	523	523
Resultat efter finansiella poster	-99	-53	145	108
Soliditet (%)	66,1	65,5	65,0	64,4
Skuldsättning kr per kvm	9 854	10 114	10 375	10 626
Sparande kr per kvm	199	0	0	0
Räntekänslighet (%)	18	0	0	0
Energikostnad kr per kvm	11	0	0	0

Föreningen har stora avskrivningar vilket har stor påverkan på resultatet. Renoveringsbehov föreligger inte. Skuldsättningen är hög. Nyckeltal energikostnad per kvm: El-och värmekostnader ingår inte i årsavgiften. Styrelsen har tagit beslut om en avgiftshöjning om 3 % from 2024-01-01.

#### Förändringar i eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	49 780 000	587 973	-203 203	-53 691	50 111 079
Fondavsättning		142 184	-142 184		0
Disposition av föregående års resultat:			-53 691	53 691	0
Årets resultat				-99 352	-99 352
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>49 780 000</b>	<b>730 157</b>	<b>-399 078</b>	<b>-99 352</b>	<b>50 011 727</b>

#### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-399 078
årets förlust	-99 352
	<b>-498 430</b>
behandlas så att i ny räkning överföres	-498 430
	<b>-498 430</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 436 256	1 355 040
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 436 256</b>	<b>1 355 040</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-266 591	-402 381
Personalkostnader		-8 246	-7 375
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-646 152	-646 152
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-920 989</b>	<b>-1 055 908</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>515 267</b>	<b>299 132</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-614 619	-352 823
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-614 619</b>	<b>-352 823</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-99 352</b>	<b>-53 691</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-99 352</b>	<b>-53 691</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-99 352</b>	<b>-53 691</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	75 061 366	75 707 518
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>75 061 366</b>	<b>75 707 518</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>75 061 366</b>	<b>75 707 518</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		8	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		38 356	40 016
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>38 364</b>	<b>40 016</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		615 277	766 605
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>615 277</b>	<b>766 605</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>653 641</b>	<b>806 621</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>75 715 007</b>	<b>76 514 139</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		49 780 000	49 780 000
Underhållsfond		730 157	587 973
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50 510 157</b>	<b>50 367 973</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		-399 078	-203 202
Årets resultat		-99 352	-53 691
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-498 430</b>	<b>-256 893</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>50 011 727</b>	<b>50 111 080</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	5	25 541 126	26 216 230
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>25 541 126</b>	<b>26 216 230</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder		4 488	4 788
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		157 666	182 041
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>162 154</b>	<b>186 829</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>75 715 007</b>	<b>76 514 139</b>

## Kassaflöde

2023-01-01  
- 2023-12-31

2022-01-01  
- 2022-12-31

### Kassa och bank vid periodens början

K2	Kassa och bank samt kortfristiga placeringar	Tkr	766,60	766,89
----	--	-----	--------	--------

### Kassaflöde från den löpande verksamheten

K4	Rörelseintäkter	Tkr	1 436,26	1 355,04
K5	Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	Tkr	-274,84	-409,76
K7	Finansiella kostnader	Tkr	-614,62	-352,82
K10	Kassaflöde före förändring av rörelsekapitalet	Tkr	546,80	592,46

### Förändring av rörelsekapitalet

K13	Ökning (-)/minskning (+) kortfristiga fordringar	Tkr	1,65	-2,33
K14	Ökning (+)/minskning (-) övriga kortfristiga skulde	Tkr	-24,68	84,69
K15	Förändring av rörelsekapitalet	Tkr	-23,02	82,36
K16	Kassaflöde efter förändring av rörelsekapitalet	Tkr	523,78	674,82

### Kassaflöde till/från investeringar

K20	Kassaflöde efter investeringar	Tkr	523,78	674,82
-----	--------------------------------	-----	--------	--------

### Kassaflöde till/från finansiering

K21	Nya långfristiga lån	Tkr	-675,10	-675,10
K25	Kassaflöde till/från finansiering	Tkr	-675,10	-675,10

### Kassa och bank vid periodens slut

K26	Summa kassaflöde	Tkr	-151,33	-0,28
K27	Kassa och bank inkl. outnyttj. checkräkn. kredit	Tkr	615,28	766,61



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	År
Byggnader	100

### Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	1 436 256	1 355 040
	<b>1 436 256</b>	<b>1 355 040</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Vatten och avlopp	28 125	22 352
Fastighetsförsäkringspremier	36 633	31 626
Gemensamhetsanläggning	106 792	106 792
GA Lekplats	0	145 512
Förbrukningsinventarier	0	12 308
Reparation och underhåll (gruppkonto)	3 635	0
Styrelsearvoden	26 251	24 150
Ersättningar till revisor	3 750	8 700
Övriga föreningskostnader	7 403	1 682
Redovisningstjänster	48 898	46 806
Bankkostnader	2 632	2 453
Utemiljö	2 472	0
	<b>266 591</b>	<b>402 381</b>

**Not 4 Byggnader och mark**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	79 315 200	79 315 200
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>79 315 200</b>	<b>79 315 200</b>
Ingående avskrivningar	-3 607 682	-2 961 530
Årets avskrivningar	-646 152	-646 152
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 253 834</b>	<b>-3 607 682</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>75 061 366</b>	<b>75 707 518</b>

**Not 5 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

<b>Långgivare</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Datum för</b>	<b>Lånebelopp</b>	<b>Lånebelopp</b>
	<b>%</b>	<b>ränteändring</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Handelsbanken 590562	1,18	2025-06-01	9 712 284	9 756 548
Handelsbanken 815088	3,74	2027-12-01	6 955 308	7 459 068
Handelsbanken 441885	4,86	2024-03-07	2 646 889	2 742 481
Handelsbanken 880420	4,58	2026-09-01	3 148 746	3 148 746
Handelsbanken 693529	0,82	2024-09-01	3 077 899	3 109 387
			<b>25 541 126</b>	<b>26 216 230</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			6 272 812	6 470 739

Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Under året har 675.104 kr amorterats.  
Pantbrev 29.614.500

Älvängen 2024-~~02~~ 06-02



Mikael Hellvard  
Ledamot



Pernilla Granlund  
Ledamot



Pernilla Andersson  
Ledamot



Suzanne Persson  
Ledamot

## Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-06-08



Owe Teichter  
Revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Brf Boklok Älvdansen, 769631-0692**

## **Rapport om årsredovisningen**

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Boklok Älvdansen för räkenskapsåret 2023.

### ***Styrelsens ansvar för årsredovisningen***

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta ett årsbokslut och för att bokföringslagen tillämpas vid upprättandet av årsbokslutet, och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

### ***Revisorns ansvar***

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Denna standard kräver att vi följer vissa krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll.

En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### ***Uttalanden***

Enligt min uppfattning har årsbokslutet i allt väsentligt upprättats i enlighet med bokföringslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar:

Utöver min revision av årsbokslutet har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Boklok Älvdansen för räkenskapsåret 2023.

### ***Styrelsens ansvar***

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

**Revisorns ansvar**

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

**Uttalanden**

Jag tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Surte 2024- 06-08



Owe Teichter  
Extern revisor