

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen BoKlok Goliat

769636-0168

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

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Goliat, 769636-0168, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor. SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta 40 bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning på fastigheten Hjällbo 31:9 i Göteborg kommun.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket per den 26 feb 2018. Nuvarande stadgar registrerades 23 jan 2019.

Föreningen har sitt säte i Göteborg kommun.

Eventuella siffror inom parentes avser föregående år.

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

Föreningen har ingen upprättad underhållsplan.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Antalet medlemmar i bostadsrättsföreningen var per den 31 december 2023 var 51 (51) stycken.

Under året har vi haft två gemensamma städdagar, en under våren och en under hösten då vi tillsammans har tagit hand om våra gemensamma ytor, klippt buskar och träd samt städat. Det har även anordnats ett glöggmingel för alla medlemmar i december, för att bidra till gemenskapen i föreningen.

Under 2023 har föreningen bl.a. anpassat dagvattenbrunnarna utifrån bestämmelser från Miljöförvaltningen och tecknat avtal för rengöring av dessa. Avtal med Rex entreprenad har omförhandlats avseende gräsklippning och detsamma gäller snöröjning och halkbekämpning som Sven-Ingvar Johansson ansvarat för. BRF Boklok Goliat har även anlitat Swerör AB som ska ansvara för service och underhåll av magnetfilter som finns för varje bostad.

Föreningen har även lyft frågan med Boklok (som byggt fastigheterna) om åtgärd av de träytor på fasaden där färgen har skadats. Boklok ska återkomma med en åtgärdsplan som ryms inom våra garantier.

Dessutom har två av föreningens tre fastighetslån omförhandlats, ett i maj och det andra i december. Detta innebar att lånen flyttats från SBAB till Nordea för möjlighet till lägre ränta jämfört med vad SBAB kunde erbjuda. Lånen har bundits på ett respektive två år. Under året har föreningen också öppnat ett sparkonto på SBAB, för att kunna få ränta på föreningens medel. Åtgärderna har inneburit att avgifterna för föreningsmedlemmarna kunnat förbli oförändrade.

Styrelsen

Vald styrelse på stämman den 12 mars 2022

Ordförande	Frida Sverrisdottir
Sekreterare	Emma Alvéus
Vice ordförande	Nina Yavari
Kassör	Nhi Tran

Suppleant	Sandra Östlundh
Suppleant	Sabriya Shwani
Suppleant	Admir Kadunic
Suppleant	Ingimar Jonasson

Valberedning	Allan Acib
Valberedning	Ilir Hajredini

Vald styrelse på stämman den 26 mars 2023

Ordförande	Nina Yavari
Vice ordförande	Kamroz Jamal, (lämnade styrelsen 27 september 2023)
Sekreterare	Emma Alvéus
Ekonomi och avtal	Daniel Flisak

Suppleant	Ingimar Jonasson
Suppleant	Sandra Östlund
Suppleant	Arian Denizi
Suppleant	Admir Kadunic

Valberedning	Allan Acib
Valberedning	Mervan Badili

Revisor Grant Thornton Sweden AB, Boel Hansson

Den nya styrelsen fick överlämning av den avgående styrelsen och konstituerade sig 26 mars 2023. Från detta datum har den nya styrelsen tagit över samtliga uppgifter. Föreningen firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsen ledamöter - två i förening. Styrelsen har haft elva (tolv) styrelsemöten under verksamhetsåret 2023. Styrelsen har beviljat sju (nio) stycken överlåtelser under året. De nya medlemmarna hälsas välkomna och de avflyttande lyckönskas i framtiden.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Hjällbo 31:9, Göteborg kommun
Adress:	Gropens Lillgatan 21-25, 31-41, 20-34, 40-50, 60-68, 427 37 Angered
Byggår:	2020
Lägenhetsfördelning:	40 lägenheter i 5 flerbostadshus i 2 våningsplan
Total boyta:	2 608 m ²
Parkering	44 parkeringsplatser på fastigheten varav 3 hkp

Lägenhetsfördelning

1 rok á 31 m ²	4 st
2 rok á 55 m ²	14 st
3 rok á 72 m ²	12 st
4 rok á 85 m ²	10 st

Översikt och nyckeltal

	2023	2022	2021	Belopp i kr	
				2020	2019
Nettoomsättning	1 913 539	1 873 990	1 799 593	1 502 938	0
Resultat efter finansiella poster	-883 640	-298 804	-17 563	160 364	0
Soliditet, %	64,4	64,7	64,6	64,5	41
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt /m ² i kr	12 221				
Skuldsättning /m ² i kr	12 221				
Årsavgift upplåten med bostadsrätt/m ² i kr	725				
Årsavgiftens andel av totala rörelseintäkten i %	99				
Sparande/m ² i kr	-39				
Räntekänslighet	17				
Energikostnad/m ² i kr	211				

Nya nyckeltal är framtagna för årsredovisningen gällande 2023, därav saknas jämförelsetal tidigare år. För definitioner se redovisningsprinciper.

Upplysning om negativt resultat

Föreningen har valt att inte ta ut avgifter som täcker avskrivningarna på fastigheten.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond fastighets- underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	59 600 000	136 304	11 562	-298 803
Resultatdisp enl stämmobeslut			-298 804	298 803
Avsättning fond fastighetsunderhåll		78 240	-78 240	
Årets resultat				-883 640
Vid årets slut	59 600 000	214 544	-365 482	-883 640

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till stämmans förfogande står följande belopp	
balanserat resultat	-365 482
årets resultat	-883 640
Totalt	-1 249 122
Styrelsen föreslår följande disposition till stämman	
till föreningens fond fastighetsunderhåll reserveras enligt stadgarna ett belopp motsvarande minst 30 kr/ m ² bostadsarea för föreningens hus	78 240
balanseras i ny räkning	-1 327 362
Summa	-1 249 122

Föreningen har valt att inte ta ut avgifter som täcker avskrivningarna, samt att det räntekostnaderna har ökat under året.

Föreningens 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>
Rörelseintäkter, m.m.			
Nettoomsättning	2	1 913 539	1 873 990
Övriga rörelseintäkter		75 869	954
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 989 408	1 874 944
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3	-945 826	-810 853
Övriga externa kostnader	4	-152 989	-162 676
Personalkostnader	5	-62 317	-39 000
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6,7	-780 993	-780 993
Summa rörelsekostnader		-1 942 125	-1 793 522
Rörelseresultat		47 283	81 422
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 434	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-946 357	-380 226
Summa finansiella poster		-930 923	-380 226
Resultat efter finansiella poster		-883 640	-298 804
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-883 640	-298 804
Skatter			
Skatter		0	0
Årets resultat		-883 640	-298 804

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	89 446 177	90 195 747
Inventarier, verktyg och installationer	7	94 273	125 696
Summa materiella anläggningstillgångar		89 540 450	90 321 443
Summa anläggningstillgångar		89 540 450	90 321 443
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		135 385	76 517
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15 510	58 396
Summa kortfristiga fordringar		150 895	134 913
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 178 394	1 487 074
Summa kassa och bank		1 178 394	1 487 074
Summa omsättningstillgångar		1 329 289	1 621 987
SUMMA TILLGÅNGAR		90 869 739	91 943 430

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medelmsinsatser		59 600 000	59 600 000
Fond fastighetsunderhåll		214 544	136 304
Summa bundet eget kapital		59 814 544	59 736 304
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-365 482	11 562
Årets resultat		-883 640	-298 804
Summa fritt eget kapital		-1 249 122	-287 242
Summa eget kapital		58 565 422	59 449 062
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8,9	31 655 300	10 915 000
Summa långfristiga skulder		31 655 300	10 915 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8,9	218 340	21 231 565
Förskott från kunder		46 194	0
Leverantörsskulder		26 035	48 702
Övriga skulder		23 931	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	334 517	299 101
Summa kortfristiga skulder		649 017	21 579 368
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		90 869 739	91 943 430

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-883 640	-298 804
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	780 993	780 993
	-102 647	482 189
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-102 647	482 189
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-15 982	-50 339
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	82 874	-98 389
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-35 755	333 461
Investeringsverksamheten		
Förvärv av installationer	0	-157 119
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-157 119
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-272 925	-218 340
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-272 925	-218 340
Årets kassaflöde	-308 680	-41 998
Likvida medel vid årets början	1 487 074	1 529 072
Likvida medel vid årets slut	1 178 394	1 487 074

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:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
- Byggnader	100
- Inventarier, verktyg och installationer	5

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudentäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen

Årsavgift kr/m² upplåten med bostadsrätt

Totala årsavgifter/ antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt per m²

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (BFN)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Skuldsättning kr/m²

Totala låneskuld/total ytan

Sparande kr/m²

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet

Totala räntebärande skulder per m² / de totala årsavgifterna.

Energikostnad kr/m²

Vattenkostnaden + elkostnaden/ totala ytan

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter	1 889 573	1 799 593
Bilplats med laddstolpe exkl moms	1 680	1 248
Utdebitering medlem moms	22 286	12 497
Filter	0	60 652
Summa	1 913 539	1 873 990

Not 3 Drift och underhållskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
El	437 211	349 649
Vatten och avlopp	113 493	107 106
Renhållning	112 876	102 516
Snöröjning/sandning*	119 450	43 550
Fastighetsskötsel	34 376	80 338
Reparation och underhåll	31 507	24 615
Övriga driftskostnader	0	941
Filterkostnad	35 730	31 669
Fastighetsförsäkring	46 096	47 167
Serviceavtal	15 087	23 302
Summa	945 826	810 853

*) del av snöröjningen 2023 avser tidigare period, sent fakturerat av leverantör.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förbrukningsinventarier	0	13 225
Ersättning revisor	27 261	28 723
Övriga föreningskostnader	31 036	24 117
Ourliving	7 950	7 500
Administrationskostnader	61 812	59 396
Bankkostnader	4 862	3 162
Advokat och rättgångskostnader	9 555	7 215
Övriga externa tjänster	10 513	19 338
Summa	152 989	162 676

Not 5 Personal

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Arvoden och andra ersättningar:	50 000	30 000
Summa	50 000	30 000
Sociala kostnader	12 317	9 000

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	92 297 000	92 297 000
	92 297 000	92 297 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-2 101 253	-1 351 683
- Årets avskrivning enligt plan	-749 570	-749 570
	-2 850 823	-2 101 253
Redovisat värde vid årets slut	89 446 177	90 195 747
Bokfört värde byggnader	72 106 177	72 855 747
Bokfört värde mark	17 340 000	17 340 000
	89 446 177	90 195 747
Taxeringsvärde		
Byggnader	34 000 000	34 000 000
Mark	5 800 000	5 800 000
Totalt	39 800 000	39 800 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	157 119	0
-Nyanskaffningar	0	157 119
Vid årets slut	157 119	157 119
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-31 423	0
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-31 423	-31 423
Vid årets slut	-62 846	-31 423
Redovisat värde vid årets slut	94 273	125 696

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Löptid	Ränta	2023-12-31	2022-12-31
SBAB			0	10 316 565
SBAB			0	10 915 000
SBAB	2025-02-14	1,02%	10 915 000	10 915 000
Nordea Hypotek	2024-05-16	4,32%	10 805 830	0
Nordea Hypotek	2025-12-17	3,64%	10 152 810	0
			31 873 640	32 146 565
Varav kortfristig del inom 1 år			-218 340	-21 231 565
Kvarstående långfristig del			31 655 300	10 915 000
Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till			31 057 865	31 273 205

Föreningen har ett lån som förfaller under 2024. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånet kommer omsättas på förfallodagen.

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	32 747 000	32 747 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	76 073	7 052
Förutbetalda avgifter	155 616	156 923
Arvode med sociala avgifter uppskattad	0	39 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	77 828	81 126
Uppskattad revisionskostnad	25 000	15 000
	334 517	299 101

Underskrifter

Angered 2024

Nina Yavari
Styrelseordförande

Daniel Flisak

Emma Alveus

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024
Grant Thornton Sweden AB

Boel Hansson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

01.03.2024 08:37

SENT BY OWNER:

Julia Anderberg • 29.02.2024 14:01

DOCUMENT ID:

r1IOEgb0ha

ENVELOPE ID:

SJ_VxbR2a-r1IOEgb0ha

DOCUMENT NAME:

Brf BoKlok Goliat ÅR 2023.pdf

13 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NINA YAVARI ninayavarii@gmail.com	 Signed Authenticated	29.02.2024 14:04 29.02.2024 14:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1997/06/28) IP: 213.89.65.164
2. EMMA FELICIA ALVEUS emma.alveus@gmail.com	 Signed Authenticated	29.02.2024 17:35 29.02.2024 17:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/07/20) IP: 83.187.175.107
3. Daniel Tomas Flisak daniel.flisak@gmail.com	 Signed Authenticated	29.02.2024 18:57 29.02.2024 18:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/05/27) IP: 41.33.63.194
4. BOEL HELENE ELINOR HANSSON boel.hansson@se.gt.com	 Signed Authenticated	01.03.2024 08:37 01.03.2024 08:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/05/03) IP: 194.14.78.10

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed