

Årsredovisning för
Brf BoKlok Vadmalen

769616-5138

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf BoKlok Vadmalen, 769616-5138, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningen hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter och lokaler under 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.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Jönköping

I resultatet ingår avskrivningar med 49 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -61 tkr. Avskrivningarna påverkar inte föreningens likviditet.

STYRELSEN

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2023-05-23 haft följande sammansättning

Ordinarie:	Befattning
Björn Wilander	Ordförande
Veronica Milic	Sekreterare
Stefan Svensson	Ekonomi
Stefan Adelind	Ledamot
Maria Fredriksson	Suppleant
Revisorer:	
Wallman Förvaltning AB	Ordinarie
Ann-Viol Pettersson Huskvarna	Suppleant
Avskrivning	
Välberedning:	
Anders Johansson	Sammanställande
Emil Johansson	
Ev. innehavare av handkassa	Stefan Svensson
Björn	

Antal styrelsemöten 2023-01-01-2023-12-31	8 st.
Ett årsmöte	1 st.
Antal extra stämmor 2023	0 st.
Hur många andrahandsuthyrningar har styrelsen godkänt under året?	0 st.

FASTIGHETSUPPGIFTER

Föreningen äger fastigheten Jönköping Vadmalen 2 i Jönköping kommun. Byggnaderna är uppförda 2008. Fastighetens adress är Kungsängsvägen 14 - 72, Jönköping

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

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

LÄGENHETSFÖRDELNING

Bebyggelsen utgörs av fem flerbostadshus i två våningar, så kallad BoKlok flerbostadshus med fem förrådsbyggnader och en källsorteringsbyggnad.

2 rum och kök à 50 m² 10 st
3 rum och kök à 63 m² 10 st
4 rum och kök à 76 m² 10 st
TOTALT 30 st

Parkeringsplatser 21 st
Parkeringsplatser med laddstolpar 9 st
Gästparkeringsplatser 4 st

Total bostadsarea: 1 890 m²
Fastighetens areal: 7 127 m²

Årets taxeringsvärde: 33 200 000 kr varav byggnadsvärde 28 000 000 kr

Den ekonomiska förvaltningen har under kvartal 1 och 2 skötts av Förvaltnings AB Graden, Katrineholm (230101-230630)
Under kvartal 3 och 4 har den ekonomiska förvaltningen skötts av Svensk Redovisningstjänst i Småland, Huskvarna (230701-231231)
Fastighetsskötseln har utförts av Tengblads Trädgård, Huskvarna.
Tekniska förvaltningen har levererats av Assemblin Jönköping och Jönköpings Energi.
Ett antal av föreningens medlemmar har deltagit i tre städdagar under vår/höst.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2023 byttes de vita trädetaljerna i våra loftgångar/balkonger/verandor ut till tryckimpregnerat underhållsfritt trä. Kostnaden för detta projekt blev ca 460 000:- inkl. moms. Vi bedömde att vi finansierar detta inom föreningen, dvs inget lån är upptaget avseende detta underhåll. Där emot kommer vi återföra årets avsättning på 60 000 kr till "Fond för fastighetsunderhåll" för att balansera ut resultatet och därmed minska årets förlust med samma belopp.

Vår ekonomiska förvaltning utfördes från Växjö genom PHM Redovisning fram till 30 juni -23. Graden höll kontakten med bolaget. Beslutet om nytt bolag att utföra den ekonomiska förvaltning landade på Svensk Redovisningstjänst i Småland, Huskvarna som tog över från 1 juli 2023. Då Svensk Redovisningstjänst i Småland tidigare varit revisor i vår Bostadsrättsförening, flyttades detta uppdrag till Wallman Förvaltning AB för att undvika att löpande redovisning, årsbokslut och revision utförs av samma bolag.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 41 personer. Årets tillkommande och avgående medlemmar är noll (0) personer. Föreningens medlemsantal uppgår där med på bokslutsdagen till 41 personer. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret noll (0) överlåtelse av bostadsrätter skett.

Föreningens årsavgift var oförändrad under 2023

Efter godkännande av budget avseende 2024 beslutades att höja årsavgiften med 7% från och med 2024-01-01

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	1 491 720	1 491 719	1 491 719	1 491 720
Resultat efter finansiella poster	-140 601	332 308	240 831	475 828
Soliditet %	65	64,7	64,8	63,7
Årsavgift per m ² upplåten med bostadsrätt	721	721	721	721
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	91	91	91	91
Skuldsättning per m ²	7 127	7 127	7 127	7 404
Sparande per m ²	214	223	293	291
Energikostnad per m ²	103	94	104	88
Räntekänslighet %	9	9	9	9,4
Gemensam elkostnad	19,5	23	14	9
Vattenkostnad	40	41	43	38

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	22 550 000	738 000	2 128 799	332 308
Balanseras i ny räkning			332 308	-332 308
Reservering		60 000	-60 000	
Användning		-60 000	60 000	
Årets resultat				-140 601
Belopp vid årets utgång	22 550 000	738 000	2 461 107	-140 601

Var

Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämman förfogande står följande medel:</i>	
Balanserat resultat	2 461 107
Årets resultat	-140 601
Summa	2 320 506
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</i>	
Avsättning till fond för yttre underhåll	60 000
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	-60 000
Balanseras i ny räkning	2 320 506
Summa	2 320 506

Kommentar till dispositioner

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman att:

* till föreningens fond för fastighetsunderhåll reserveras enligt stadgarna ett belopp motsvarande minst 30kr/m² boarea.

* belopp motsvarande ovan reservering återförs för att delvis balansera underhållet om ca 460 000 kr som utförts under året.

* att årets förlust balanseras i ny räkning

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 491 720	1 491 719
Övriga rörelseintäkter	2	24 308	5 298
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 516 028	1 497 017
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 268 686	-808 920
Personalkostnader	4	-50 315	-48 712
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-79 464	-79 474
Summa rörelsekostnader		-1 398 465	-937 106
Rörelseresultat		117 563	559 911
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 871	3 469
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-280 035	-231 072
Summa finansiella poster		-258 164	-227 603
Resultat efter finansiella poster		-140 601	332 308
Resultat före skatt		-140 601	332 308
Årets resultat		-140 601	332 308

Rörelseresultat

Finansiella

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	37 511 906	37 585 274
Inventarier, verktyg och installationer	7	42 704	48 800
Summa materiella anläggningstillgångar		37 554 610	37 634 074
Summa anläggningstillgångar		37 554 610	37 634 074
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		18 977	265 346
Övriga fordringar		61 396	59 860
Upparbetad men ej fakturerad intäkt		0	232
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		27 070	55 811
Summa kortfristiga fordringar		107 443	381 249
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 744 519	1 756 178
Summa kassa och bank		1 744 519	1 756 178
Summa omsättningstillgångar		1 851 962	2 137 427
SUMMA TILLGÅNGAR		39 406 572	39 771 501

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		22 550 000	22 550 000
Fond för yttre underhåll		738 000	738 000
Summa bundet eget kapital		23 288 000	23 288 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 461 107	2 128 799
Årets resultat		-140 601	332 308
Summa fritt eget kapital		2 320 506	2 461 107
Summa eget kapital		25 608 506	25 749 107
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	13 469 475	10 900 000
Summa långfristiga skulder		13 469 475	10 900 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	0	2 569 475
Leverantörsskulder		54 002	91 611
Skatteskulder		45 570	1 451
Övriga skulder		22 595	21 783
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	206 424	438 074
Summa kortfristiga skulder		328 591	3 122 394
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 406 572	39 771 501

31/12

Övriga skulder
Upplupna kostnader
31/12

31/12

Övriga skulder
Upplupna kostnader
31/12

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-140 601	332 308
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
Avskrivningar och nedskrivningar	79 464	79 474
Betald inkomstskatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-61 137	411 782
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning kundfordringar	0	0
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	273 806	-328 415
Ökning/minskning leverantörsskulder	-37 609	-14 949
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder	-186 719	242 533
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-11 659	310 951
Justering för investeringsverksamheten		
Avskrivningar		
Lämnade aktieägartillskott	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Årets kassaflöde	-11 659	310 951
Likvida medel vid årets början	1 756 178	1 445 227
Likvida medel vid årets slut	1 744 519	1 756 178

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 för kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar	År
Byggnader	500
Markanläggningar (asfaltering)	20

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Årsavgifter	1 362 085	1 362 085
Bilplatser utan el	36 000	36 000
TV-avgifter	93 600	93 600
Öresutjämning	35	34
Övriga ersättningar och bidrag	24 308	5 298
Summa	1 516 028	1 497 017

Not 3 Driftskostnader

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
El	36 888	43 937
Värme	195 095	176 983
Vatten och avlopp	75 877	77 453
Renhållning	63 940	64 437
Snöröjning	38 899	31 580
Försäkringsskador		57 900
Reparation och underhåll	32 971	5 450
Underhåll av gård och park	98 771	56 294
Övriga driftskostnader	9 519	14 893
Fastighets-skatt	45 570	45 570
Fastighetsförsäkring	31 450	28 051
Bredbankskostnader	96 384	96 331
Planerat underhåll	465 501	11 624
Övriga förvaltningskostnader	23 155	4 864
Redovisningstjänster	50 477	55 171
Extern Revisonskostnad		3 125
Bankkostnader	4 189	4 039
Övriga främmande tjänster		31 218
Summa	1 268 686	808 920

Not 4 Styrelsearvoden

Kostnadsslag	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Styrelsearvoden	39 600	38 469
Sociala kostnader	10 715	10 243

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Räntekostnader och liknande resultatposter	280 035	231 072

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	38 577 500	38 577 500
Utgående anskaffningsvärden	38 577 500	38 577 500
Ingående avskrivningar	-992 226	-918 852
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-73 368	-73 374
Utgående avskrivningar	-1 065 594	-992 226
Redovisat värde	37 511 906	37 585 274

Not 6 Byggnader och mark

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	77 685	77 685
Utgående anskaffningsvärden	77 685	77 685
Ingående avskrivningar	-28 885	-22 785
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-6 096	-6 100
Utgående avskrivningar	-34 981	-28 885
Redovisat värde	42 704	48 800

Not 8 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp på skuldpost som förfaller till betalning senare än ett år efter balansdagen	13 469 475	13 469 475

Kommentar till not

Swedbank hypotek	2025-01-24	2,14%	6 900 000
Stadshypotek	2029-03-12	1,30%	4 000 000
Nordea	rörlig		2 569 475

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar: 15 950 000 kr

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner	13 300	26 303
Förutbetalda intäkter	116 247	372 930

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

<i>Typ av interimspost</i>	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyreskostnader	76 877	38 841

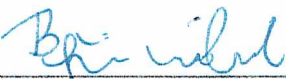
Summa **206 424** **438 074**


Not 9 U

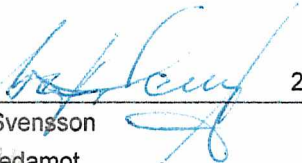
Not 9 U

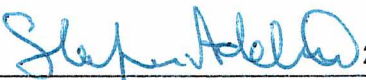
Underskrifter

JÖNKÖPING


2024-05-07
Björn Wilander Datum
Styrelseordförande


2024-05-07
Veronica Milic Datum
Styrelseledamot


2024-05-07
Stefan Svensson Datum
Styrelseledamot


2024-05-07
Stefan Adelind Datum
Styrelseledamot

WALLMAN

FÖRVALTNING

REVISIONSBERÄTTELSE:

Till föreningsstämman i Brf BoKlok Vadmalen, 769616-5138.

Jag har utfört en revision av årsredovisning för Brf BoKlok Vadmalen för år 2023.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen, samt att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpa delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden en rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31:a december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenligt med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker därför att:

- föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen,
- resultatet disponeras enligt styrelsens förslag, samt
- styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

säkerhet om

om året
Skärstad den 7:e maj 2024


Marie Wallman

Av föreningen vald revisor

Skärstad