

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen BoKlok Staben

769636-8641

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-11
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Staben, 769636-8641, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Belopp i kr (SEK) om inget annat anges, eventuella siffror inom parentes avser föregående år.

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 Ingenjören 13 Karlskrona kommun.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2018-10-24. Nuvarande stadgar registrerades 2019-08-14.

Föreningen har sitt säte i Karlskrona kommun.

Information om verksamheten

Föreningen bildades för att förvärva mark och uppföra 40 lägenheter fördelat på två huskroppar i Karlskrona kommun.

Styrelsen har godkänt den ekonomiska planen och den blev intygsgiven 5 december 2019.

Den 10 januari 2020 erhöll bostadsrättsföreningen tillstånd från Bolagsverket att upplåta.

Fastighet

Entreprenaden på fastigheten färdigställdes under 2020 och inflyttning skedde under juni månad 2020.

Fastigheten är medlem i gemensamhetsanläggning Ingenjören GA:3 som omfattar Ingenjören 4, Ingenjören 9, Ingenjören 10, Ingenjören 11, Ingenjören 12 och Ingenjören 13.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen bedömer att Covid-19 och oroligheterna i Ukraina inte haft en negativ påverkan av bostadsrättsföreningens resultat under det gångna året. Styrelsen har aktivt följt utvecklingen under året och har vidtagit åtgärder om någon effekt uppstått.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i bostadsrättsföreningen var per den 31 december 2022 var 59 (59) stycken.

Händelser under året

2-Års besiktning genomförd. Allt ska vara åtgärdat innan 2022-11-15. Av 422 noterade felrapporter är 387 åtgärdade ok och 35 ärenden pågår. Samtliga infästningar till diskmaskinerna har gåtts igenom av representant från Electrolux.

Radonmätning genomförd. Utan anmärkning.

Bytt filter i samtliga FTX-aggregat.

Avläsning av elen skedde i mitten av augusti för att skickas ut i samband med avierna i september och i mitten av november för att skickas ut i samband med avierna i december.

Två trädgårdsdagar har genomförts (en på våren, 2022-04-03, och en på hösten, 2022-09-18) då vi bland annat på våren planterade bärbuskar, anlade mer kryddträdgård samt städade ur cykelskjulet, rensade ogräs och på hösten då vi bland annat rengjorde från spindelbajs, tvättade all belysning på gården och lampor/ skyltar på komplementsbyggnaderna, sopade trappen till nedre parkeringen och vaxade gemensamma dörrar, samt städade ur cykelskjulet.

Elbilsladdarna fungerar äntligen tack vare samarbete mellan utvecklare på QT-systems, representant från Solhybrid i Småland och medlem med elbil.

Flyttat en handikapparkering på övre parkeringen o därmed utökat med en bilplats.

Systematiskt Brandskyddsarbete (SBA) har skett. (1 kvartalsrond)

Inköpt gemensam grill (ska bo i förrådet när den inte används), cykelställ för reparation (finns i cykelskjulet) samt nät till sandlådan.

Fått fläktar till solcellerna (konverterarna) installerade.

Förnyat fastighetsförsäkringen för föreningen samt bostadsrättstilläggförsäkringen för boende.

Låst räntan på det rörliga lånet i 1 år fram till 2023-12-30.

Höjning av el-schablonpriset till orginalvärdet.

Ny felrapporteringsrutin till BoKlok.

Tecknat elavtal, löpande, med portföljförvaltning.

Styrelsen

Ordförande	Magnus Hjælmer	vald på 2 år (2021)
Vice ordförande/kassör	Petra Ryman	vald på 2 år (2021)
Sekreterare	Jonathan Argarius	vald på 2 år (2022)
Suppleant	Andreas Nilsson	vald på 2 år (2022)
Suppleant	Berth-Åke Karlsson	vald på 2 år (2021)
Suppleant	Alf Toffer	vald på 2 år (2022)
Revisor	LR Revision & Redovisning AB i Örebro/Vingåker, Elin Viitanen	
Valberedning	Linn Björåker	

Ovanstående styrelse valdes på stämman den 19 maj 2022.
Föreningen firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsen ledamöter - två i förening.
Under 2022 har det hållits styrelsemöte ca 1 gång i månaden (1 konstituerande samt 10 (9) vanliga).
Under året har styrelsen beviljat tre (tre) stycken lägenhetsöverlåtelse.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Ingenjören 13, Karlskrona kommun (innehas med äganderätt)
Adress:	Blåportshöjden 12 A-F, 14 A-F, Karlskrona
Byggår:	2020
Lägenhetsfördelning:	40 lägenheter i 2 huskroppar i fyra våningsplan
Total boyta:	2 616 m ²
Gemensahetsanläggning	Fastigheten ingår i en gemensamhetsanläggning Ingenjören G:A 3 Ändamål: Park, väg och torg med andelstal 10

Lägenhetsfördelning

1 rum och kök	4 st á 31m ²
2 rum och kök	12 st á 55 m ²
3 rum och kök	16 st á 72 m ²
4 rum och kök	8 st á 85 m ²

Parkering 40 st samt 2 st handikapps/besöks platser

Flerårsöversikt och nyckeltal

	2022	2021	2020	Belopp i kr 2019
Nettoomsättning	2 168 487	2 107 511	985 663	0
Resultat efter finansiella poster	135 388	110 637	151 303	0
Soliditet, %	65,5	64,9	64,6	1,7
Nyckeltal i kr/m² boyta				
Årsavgift	700	700	700	0
Lån	12 550	12 779	13 008	0

Förändringar i eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Fond fastighets- underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	62 840 000	48 440	111 303	110 637
Resultatdisp enl stämmobeslut			110 637	-110 637
Avsättning fond enl stämmobeslut		80 000	-80 000	
Årets resultat				135 388
Vid årets slut	62 840 000	128 440	141 940	135 388

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till stämmans förfogande står följande belopp	
balanserat resultat	141 941
årets resultat	135 387
Totalt	277 328

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	78 780
extra avsättning fond fastighetsunderhåll	80 000
balanseras i ny räkning	118 548
Summa	277 328

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter, m.m.			
Nettoomsättning	2	2 168 487	2 107 511
Övriga rörelseintäkter		11 005	30 298
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		2 179 492	2 137 809
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3	-761 245	-854 181
Övriga externa kostnader	4	-123 509	-90 995
Personalkostnader	5	-28 912	-28 336
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-811 980	-811 980
Summa rörelsekostnader		-1 725 646	-1 785 492
Rörelseresultat		453 846	352 317
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-318 458	-241 680
Summa finansiella poster		-318 458	-241 680
Resultat efter finansiella poster		135 388	110 637
Resultat		135 388	110 637
Årets resultat		135 388	110 637

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	94 915 391	95 719 471
Inventarier, verktyg och installationer	7	15 800	23 700
Summa materiella anläggningstillgångar		94 931 191	95 743 171
Summa anläggningstillgångar		94 931 191	95 743 171
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		19 667	3 685
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		161 918	255 341
Summa kortfristiga fordringar		181 585	259 026
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 442 620	1 165 848
Summa kassa och bank		1 442 620	1 165 848
Summa omsättningstillgångar		1 624 205	1 424 874
SUMMA TILLGÅNGAR		96 555 396	97 168 045

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		62 840 000	62 840 000
Fond fastighetsunderhåll		128 440	48 440
Summa bundet eget kapital		62 968 440	62 888 440
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		141 941	111 303
Årets resultat		135 388	110 637
Summa fritt eget kapital		277 329	221 940
Summa eget kapital		63 245 769	63 110 380
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8,9	10 906 500	22 112 000
Summa långfristiga skulder		10 906 500	22 112 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8,9	21 923 500	11 318 000
Leverantörsskulder		148 052	264 424
Skatteskulder		0	76 000
Övriga skulder		7 956	27 722
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	323 619	259 519
Summa kortfristiga skulder		22 403 127	11 945 665
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		96 555 396	97 168 045

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:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
- Byggnader	100
- Inventarier, verktyg och installationer	5

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, 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

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren

	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Årsavgifter	1 830 992	1 830 992
Hysesintäkter parkering	119 002	113 876
EI	189 068	149 835
Intäker solceller	29 425	12 808
Summa	2 168 487	2 107 511

Not 3 Drift och underhållskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
El	204 958	206 588
Värme	127 140	148 598
Vatten och avlopp	176 873	187 647
Renhållning	55 405	57 797
Snöröjning/sandning	5 397	30 151
Fastighetsskötsel	92 298	96 116
Reparation och underhåll	0	3 104
Övriga driftskostnader	11 375	14 180
Filter	29 351	0
Hisskostnader	15 355	15 975
Gemensamhetsanläggning	0	23 194
Fastighetsförsäkring	43 093	41 796
Förbrukningsinventarier	0	29 035
Summa	761 245	854 181

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Ersättning revisor	24 963	14 835
Övriga föreningskostnader	41 660	21 445
Administrationskostnader	53 996	52 020
Bankkostnader	2 890	2 695
Summa	123 509	90 995

Not 5 Personal

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Löner, arvoden och andra ersättningar:	22 000	21 564
Summa	22 000	21 564
Sociala kostnader	6 912	6 772

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	96 908 015	96 908 015
	<u>96 908 015</u>	<u>96 908 015</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-1 188 544	-384 464
- Årets avskrivning enligt plan	-804 080	-804 080
	<u>-1 992 624</u>	<u>-1 188 544</u>
Redovisat värde vid årets slut	94 915 391	95 719 471
Bokfört värde byggnader	78 415 391	79 219 471
Bokfört värde mark	16 500 000	16 500 000
	<u>94 915 391</u>	<u>95 719 471</u>
Taxeringsvärde		
Byggnader	55 000 000	37 000 000
Mark	9 800 000	7 000 000
Totalt	64 800 000	44 000 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	39 500	39 500
Vid årets slut	<u>39 500</u>	<u>39 500</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-15 800	-7 900
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-7 900	-7 900
Vid årets slut	<u>-23 700</u>	<u>-15 800</u>
Redovisat värde vid årets slut	15 800	23 700

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Löptid	Ränta	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek AB	2023-06-30	0,68%	11 055 500	11 205 500
Stadshypotek AB	2023-12-30	3,64%	10 718 000	11 018 000
Stadshypotek AB	2025-06-30	0,89%	11 056 500	11 206 500
			<u>32 830 000</u>	<u>33 430 000</u>
Varav kortfristig del inom 1 år			-21 923 500	-11 318 000
Kvarstående långfristig del			10 906 500	22 112 000
Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till			29 830 000	30 430 000

Föreningen har två lån som förfaller under 2023,
Finansieringen är dock av långfristig karaktär
och lånet kommer omsättas på förfallodagen

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	34 180 000	34 180 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	44 102	39 974
Förutbetalda avgift och hyresintäkter	203 162	134 919
Uppskattad revisionskostnad	15 000	15 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	61 355	69 626
	323 619	259 519

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen bedömer inte att kriget i Ukraina skulle kunna få en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat på nya året. Styrelsen följer aktivt utvecklingen och kommer att vidta åtgärder om någon effekt uppstår.

Beslut om avgiftshöjning från 1:a januari 2023 med 2%.

Två planerade trädgårdsdagar (vår och höst)

Byte av filter kommer att ske så fort vi får dem levererade.

OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) kommer att ske.

Planerar att bygga en parkering för mopeder och motorcyklar.

Underskrifter

Karlskrona (Datum anges per underskrift för styrelsen)

Magnus Hjelm
Styrelseordförande

Petra Ryman

Jonathan Argarius

Vår revisionsberättelse har lämnats
LR Revision & Redovisning i Örebro/Vingåker AB

Elin Viitanen
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 28 april 2023



Brf BoKlok Staben ÅR 2022 230427.pdf

(108015 byte)
SHA-512: 72e379639cef973b5d9d7e3d46386e89e72bb
94252ef9befaca918faf18377025ae68333e548cd9d903
13b81f6bff129b033520fc2d833940e14aa3554c21a83

Underskrifter

2023-04-27 10:59:29 (CET)



Jonathan Teofil Argarius

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-04-27 20:49:08 (CET)



Magnus Hjelmér

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-04-27 19:37:05 (CET)



Petra Erika Margaretha Ryman

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-04-28 14:19:39 (CET)



Elin Maria Yvonne Viitanen

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Brf BoKlok Staben ÅR 2022

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

b615e54a46019a46789575157174e4e70fa5754d03ccdf4927ffb693c3de046da30e967f9ec9cbf690e9e7d0080ae242b567abfebc84ad6d7a40ae1a139ba80f



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holiändargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.