

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen BoKlok Kvarnen

769617-2209

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen BoKlok Kvarnen intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Vendelsö den 6 maj 2024



Peter Alamaa Hed
Ordförande

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Kvarnen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningsinformation

BRF Boklok Kvarnen är en äkta bostadsrättsförening bestående av 44 välplanerade lägenheter på mellan två och fyra rum. Föreningen ligger naturskönt i direkt anslutning till skogen med ett elljusspår samt mängder av promenadvänliga stigar som sträcker sig till flera nära belägna badsjöar och Tyresta nationalpark. Vendelsö kyrka med ett rikt utbud av bland annat körverksamhet och öppen förskola ligger i närheten. Även Lyckebyhallen och Haningevallen ligger mycket nära liksom förskolorna Skeppet och Gladan samt Haga/Lyckebyskolorna. Vendelsö vårdcentral och Sågenparken samt Sågen centrum med bland annat en Hemköpbutik, ett postombud samt en pizzeria ligger i närheten.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenheter eller lokal.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2007-08-20. Nuvarande ekonomisk plan registrerades 2008-12-09 och nuvarande stadgar registrerades 2020-07-31.

Under 2022 har föreningen investerat i laddstolpar för elbilar. En parkeringsplats med laddstolpe kan hyras av föreningen av föreningens medlemmar.

Under 2023 genomfördes 2 överlåtelse i föreningen. Föreningen har inte planerat något större underhåll under 2024.

Ytterligare en höjning av avgiften på 10 procent är planerad. Bakgrunden till att avgiften höjs är att föreningen under 2022 tagit fram en underhållsplan och konstaterat att en avgiftshöjning är nödvändig för att finansiera nödvändiga framtida underhåll. Husen har inte haft stort behov av underhåll, det största hittills är att fasaderna målades under 2021. Men även omvärldsfaktorer har spelat in. Inflationen innebär ökade kostnader för föreningen i form av högre räntor och höjd kostnad för fjärrvärme och el. Avgiften kan komma att behöva höjas ytterligare under kommande år. Avgiften har bara höjts en gång tidigare, så den är låg i jämförelse med liknande föreningar som har samma ålder.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten:

Vendelsö 3:2030

Sammansättning av styrelsen

Ordinarie:

Peter Alamaa Hed

Ordförande

Eva Elefalk

Ledamot

Patrik Hedvall

Ledamot

Magnuz Cederroth

Ledamot

Föreningen har sitt säte i Vendelsö.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har noterats under året.

Medlemsinformation

Flerårsöversikt (Kr)	2023	2022	2021	2020
Årsavgifter	2 068 658	1 921 632	1 921 632	1 921 632
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	737	684	684	683
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 105	9 188	9 135	9 206
Sparande per kvm (kr/kvm)	169	120	-302	159
Räntekänslighet (%)	12,4	13,4	13,3	13,5
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	211	208	216	209
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	98,3	99,3	98,5	97,3

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	41 680 000	945 857	0	297 772	42 923 629
Omföring av kapital		297 772		-297 772	0
Årets resultat				110 758	110 758
Belopp vid årets utgång	41 680 000	1 243 629	0	110 758	43 034 387

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

årets vinst	110 758
disponeras så att	
reserveringsfond för yttre underhåll	110 758
i ny räkning överföres	0
	110 758

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 090 410	1 934 415
Övriga rörelseintäkter	3	14 509	282 400
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 104 919	2 216 815
Rörelsekostnader			
Taxbunda kostnader och uppvärmning	4	-669 144	-664 189
Driftskostnader	5, 6	-345 059	-421 313
Övriga externa kostnader		-91 382	-76 062
Personalkostnader		-136 767	-96 853
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-364 880	-322 636
Summa rörelsekostnader		-1 607 232	-1 581 053
Rörelseresultat		497 687	635 762
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 863	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-400 792	-337 990
Summa finansiella poster		-386 929	-337 990
Resultat efter finansiella poster		110 758	297 772
Resultat före skatt		110 758	297 772
Årets resultat		110 758	297 772

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	67 457 562	67 765 962
Inventarier, verktyg och installationer	9	494 084	550 564
Summa materiella anläggningstillgångar		67 951 646	68 316 526

Summa anläggningstillgångar

67 951 646 68 316 526

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		357 981	323 642
Övriga fordringar		10 529	98
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		52 160	45 602
Summa kortfristiga fordringar		420 670	369 342

Kassa och bank

Kassa och bank		1 114 535	917 049
Summa kassa och bank		1 114 535	917 049
Summa omsättningstillgångar		1 535 205	1 286 391

SUMMA TILLGÅNGAR

69 486 851 69 602 917

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

41 680 000

41 680 000

Reservfond

1 243 629

945 857

Summa bundet eget kapital

42 923 629

42 625 857

Fritt eget kapital

Årets resultat

110 758

297 772

Summa fritt eget kapital

110 758

297 772

Summa eget kapital

43 034 387

42 923 629

Långfristiga skulder

10

Övriga skulder till kreditinstitut

25 336 000

25 568 000

Summa långfristiga skulder

25 336 000

25 568 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

232 000

232 000

Leverantörsskulder

41 567

111 003

Skatteskulder

136 752

131 032

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

706 145

637 253

Summa kortfristiga skulder

1 116 464

1 111 288

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

69 486 851

69 602 917

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	110 758	297 772
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	364 880	322 636
Betald skatt	-64 196	-62 876

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

411 442 557 532

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-34 339	882
Förändring av kortfristiga fordringar	-16 989	-1 394
Förändring av leverantörsskulder	-69 688	50 622
Förändring av kortfristiga skulder	139 060	109 654

Kassaflöde från den löpande verksamheten

429 486 717 296

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-564 800
--	---	----------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0 -564 800

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	0	350 000
Amortering av lån	-232 000	-232 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-232 000 118 000

Årets kassaflöde

197 486 270 496

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	917 049	646 553
--------------------------------	---------	---------

Likvida medel vid årets slut

1 114 535 917 049

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

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader

50 år

Mark- och byggnadsinventarier

10 år

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

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 (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 068 658	1 921 632
Överlåtelse- och pantavgifter	6 424	10 292
Andrahandsavgift	7 074	1 241
Avgift laddplats	8 250	1 250
	2 090 406	1 934 415

I föreningens årsavgifter ingår värme, el, vatten, abonnemang för tv, bredband.

Not 3 Övriga intäkter

	2023	2022
Försäkringsersättning	4 076	0
Erhållna bidrag	10 433	282 400
	14 509	282 400

Not 4 Taxbundna kostnader och uppvärmning

	2023	2022
Fjärrvärme	380 333	369 061
El	45 881	60 001
Vatten	165 798	154 079
Sophämtning	77 132	81 048
	669 144	664 189

Not 5 Fastighetsskötsel

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	34 368	70 189
Fastighetsskötsel utryckning	0	29 586
Markskötsel	20 238	7 731
Snöröjning/Halkbekämpning	53 470	37 474
Rep byggnader och installationer	16 473	55 376
Tekniska installationer	0	9 150
	124 549	209 506

Not 6 Övriga driftkostnader

	2023	2022
Fastighetsförsäkring	66 194	58 957
TV/Bredband	84 400	86 014
Fastighetsskatt	69 916	66 836
	220 510	211 807

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader till kreditinstitut	399 651	337 231
Skattepliktig ränta	1 141	759
	400 792	337 990

Not 8 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	70 890 000	70 890 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	70 890 000	70 890 000
Ingående avskrivningar	-3 124 038	-2 815 638
Årets avskrivningar	-308 400	-308 400
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 432 438	-3 124 038
Utgående redovisat värde	67 457 562	67 765 962

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	564 800	
Inköp		564 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	564 800	564 800
Ingående avskrivningar	-14 236	
Årets avskrivningar	-56 480	-14 236
Utgående ackumulerade avskrivningar	-70 716	-14 236
Utgående redovisat värde	494 084	550 564

Not 10 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Lån i SHB	25 336 000	25 568 000
	25 336 000	25 568 000

UNDERSKRIFTER

Vendelsö den 10 april 2024



Peter Alamaa Hed
Ordförande



Patrik Hedvall



Eva Elefalk



Magnuz Cederroth

2024-04-10

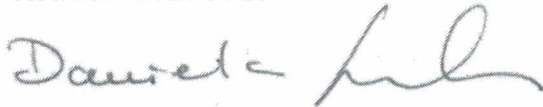
Revisionsberättelse

Till föreningsstämman för Bostadsrättsföreningen BoKlok Kvarnen i Vendelsö, org.nr. 769617-2209

Vid granskning av Bostadsrättsföreningen BoKlok Kvarnens räkenskaper för tiden 2023-01-01 till och med 2023-12-31 samt styrelsens förvaltning har jag funnit dessa i god ordning. Årsredovisningen är upprättad enligt redovisningslagen och följer god redovisningssed och vid revision har jag inte funnit något som ger anledning till anmärkning.

Jag rekommenderar därför föreningsstämman att fastställa balans- och resultaträkningarna, att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition samt att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Stockholm 2024-04-10



Daniela Loukarova Öhbom