

Årsredovisning för

# Bostadsrättsföreningen Boklok Kvarnen

769617-2209

Räkenskapsåret  
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Noter	7-10
Underskrifter	10

## Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Boklok Kvarnen intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2022-05-09. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Vendelsö 2022-05-09

Amanda Vesterström  
Ordförande

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Boklok Kvarnen, 769617-2209 får härmed avge årsredovisning för 2021.

### 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 skall användas som komplement till bostadslägenheter eller lokal.

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

Under 2021 målades föreningens fasader, både bostadshusen och förråden. Husen byggdes 2009 så det var tid att måla om även om färg och fasad var i bra skick. En avloppspump byttes ut i förebyggande syfte. Under 2021 genomfördes 4 överlåtelser varav 1 flytt var inom föreningen. Styrelsen hade 11 protokollförda styrelsemöten.

Föreningen har inget planerat underhåll under 2022. Däremot planeras ett lekrområde och laddstolpar för elbilar. Ingen höjning av avgiften är planerad.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten:

Vendelsö 3:2030 i Haninge kommun

Sammansättning av styrelsen

Ordinarie:

Amanda Vesterström	<b>Ordförande</b>
Eva Elefalk	<b>Ledamot</b>
Patrik Brauer	<b>Ledamot</b>
Tina Cedervall	<b>Ledamot</b>
Jimmy Yttring	<b>Ledamot</b>
Daniela Loukarova Öhbom	<b>Revisor</b>
Anna Wallin	<b>Revisorsuppleant</b>

**Suppleanter:**

Magnus Bostedt

Jannicke Erlandsson

### Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	Belopp i kr 2018
Nettoomsättning	1 821 312	1 817 717	1 821 312	1 832 441
Resultat efter finansiella poster	-1 156 428	138 449	189 728	337 494
Soliditet, %	62	62	62	62

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	1 213 496
årets resultat	<u>-1 156 429</u>
Totalt	57 067
disponeras för:	
Återföring av underhållsfond	888 790
balanseras i ny räkning	<u>57 067</u>
Summa	945 857

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 821 312	1 817 717
Övriga rörelseintäkter	3	129 283	104 390
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>1 950 595</b>	<b>1 922 107</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Reparationer		-	-1 758
Taxbundna kostnader och uppvärmning	6	-683 304	-656 814
Övriga driftkostnader	7	-203 259	-196 319
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-308 400	-308 400
Personalkostnader		-95 185	-110 099
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	5,8	-1 626 985	-312 139
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 917 133</b>	<b>-1 585 529</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-966 538</b>	<b>336 578</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-189 890	-198 129
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-189 890</b>	<b>-198 129</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 156 428</b>	<b>138 449</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 156 428</b>	<b>138 449</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 156 428</b>	<b>138 449</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	9	68 074 362	68 382 762
Summa materiella anläggningstillgångar		68 074 362	68 382 762
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		68 074 362	68 382 762
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		324 524	320 272
Övriga fordringar		89	11 222
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	44 217	46 744
Summa kortfristiga fordringar		368 830	378 238
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		646 553	1 570 695
Summa kassa och bank		646 553	1 570 695
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 015 383	1 948 933
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		69 089 745	70 331 695

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		41 680 000	41 680 000
Reservfond		888 790	888 790
Summa bundet eget kapital		<u>42 568 790</u>	<u>42 568 790</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 213 496	1 075 047
Årets resultat		-1 156 428	138 449
Summa fritt eget kapital		<u>57 068</u>	<u>1 213 496</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>42 625 858</u>	<u>43 782 286</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		25 450 000	25 650 000
Övriga skulder		200 000	200 000
Summa långfristiga skulder	12	<u>25 650 000</u>	<u>25 850 000</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		60 381	34 898
Skatteskulder		127 072	93 148
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	626 434	571 363
Summa kortfristiga skulder		<u>813 887</u>	<u>699 409</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>69 089 745</u>	<u>70 331 695</u>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 156 428	138 449
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	278 127	278 127
	-878 301	416 576
Betald skatt	64 196	63 757
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-814 105</b>	<b>480 333</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	9 408	28 402
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	80 555	-102 626
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-724 142</b>	<b>406 109</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-200 000	-150 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-200 000</b>	<b>-150 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-924 142</b>	<b>256 109</b>
Likvida medel vid årets början	<b>1 570 695</b>	<b>1 314 586</b>
Likvida medel vid årets slut	<b>646 553</b>	<b>1 570 695</b>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

### Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	29 310 000	29 310 000
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>		
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>29 310 000</b>	<b>29 310 000</b>

### Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser

Inga

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2008:1 Årsredovisning i mindre aktieföretag.

### 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	0,5

### Not 2 Nettoomsättning

#### Årsavgifter bostäder

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter bostäder	1 821 312	1 817 717

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Tv-avgift	100 320	100 320
Överlåtelse- och pantavgifter	4 425	3 282
Övriga intäkter		788
Försäkringsersättning	24 538	
<b>Summa</b>	<b>129 283</b>	<b>104 390</b>

### Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Räntekostnader, övriga	189 890	198 129
<b>Summa</b>	<b>189 890</b>	<b>198 129</b>

### Not 5 Fastighetsskötsel

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetsskötsel enligt avtal	22 776	31 360
Teknisk installation	17 088	32 996
Markskötsel		1 807
Snöröjning/halkbekämpning	33 604	3 804
Förbrukningsmaterial	4 370	11 663
Reparationskostnad	1 477 399	182 979
<b>Summa</b>	<b>1 555 237</b>	<b>264 609</b>



### Not 6 Taxbundna kostnader och uppvärmning

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Ei	49 406	34 328
Fjärrvärme	390 614	384 378
Vatten	168 088	167 899
Sophämtning	75 196	70 210
<b>Summa</b>	<b>683 304</b>	<b>656 815</b>

### Not 7 Övriga driftkostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetsförsäkring	54 506	49 214
TV/Bredband	84 557	84 229
Fastighetsskatt	64 196	62 876
<b>Summa</b>	<b>203 259</b>	<b>196 319</b>

### Not 8 Övriga förvaltnings och rörelsekostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Redovisning/revision	45 414	26 602
Övriga externa tjänster	4 443	2 752
Övriga omkostnader	21 891	18 176
<b>Summa</b>	<b>71 748</b>	<b>47 530</b>

### Not 9 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	70 890 000	70 890 000
	<u>70 890 000</u>	<u>70 890 000</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 507 238	-2 198 838
-Årets avskrivning enligt plan	-308 400	-308 400
	<u>-2 815 638</u>	<u>-2 507 238</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>68 074 362</b>	<b>68 382 762</b>
Taxeringsvärden byggnader	30 000 000	30 000 000
Taxeringsvärden mark	6 600 000	6 600 000
<b>Summa</b>	<b>36 600 000</b>	<b>36 600 000</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Bredband	14 080	14 157
Försäkring	18 513	21 490
Fastighetsskötsel	5 954	5 477
övrigt upplupet	5 670	5 620
	<u>44 217</u>	<u>46 744</u>

### Not 11 Eget kapital

	<i>Eget Kapital</i>	<i>Föreningens Reparationsfond</i>	<i>Balanserad vinst</i>	<i>Årets vinst</i>
Vid årets början	41 680 000	888 790	1 075 047	138 449
Omföring av föreg års vinst			138 449	-138 449
Årets resultat				-1 156 428
<b>Vid årets slut</b>	<b>41 680 000</b>	<b>888 790</b>	<b>1 213 496</b>	<b>-1 156 428</b>

### Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31
Handelsbanken	25 850 000
Amortering under 2021	-200 000
	<u>25 650 000</u>

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Vattenfall	63 578	58 280
Redovisning/Bokslut	10 000	9 263
Övriga upplupna avgifter	42 297	
Göteborg energi	6 067	
Ränta	24 084	23 412
Förutbetalda medlemsavgifter, kvartal 1 2022	480 408	480 408
	<b>626 434</b>	<b>571 363</b>

### Underskrifter


Vendelsö 2022-04-19

  
Amanda vesterström  
Ordförande

  
Patrik Brauer  
Ledamot

  
Eva Elefalk  
Ledamot

  
Tina Cedervall  
Ledamot

  
Jimmy Ytring  
Ledamot


## Revisionsberättelse

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

Vid granskning av Bostadsrättsföreningen BoKlok Kvarnens räkenskaper för tiden 2021-01-01 till och med 2021-12-31 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 2022-04-06

Daniela   
Daniela Laukarova Öhman