

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

BRF Boklok Stallet
Org nr: 769630-3507





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Boklok Stallet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 till 2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-07-24. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-07-08 och nuvarande stadgar registrerades 2015-07-24.

Föreningen har sitt säte i Östersunds kommun.

Årets resultat är högre än föregående år p.g.a. lägre kostnader för underhåll.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på lägre kostnader för värme och digitala tjänster.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 8% till 3%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 524 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 342 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Stallet 8, Östersunds kommun. På fastigheterna finns fyra byggnader med 32 lägenheter. I anslutning till husen ligger sju separata förrådsbyggnader med ouppvärmnda lägenhetsförråd varav en förrådsbyggnad ligger i anslutning till undercentral samt två miljöhus. Byggnaderna är uppförda 2016. Fastigheternas adress är Lingonvägen 9 A-H, 11 A-H, 13 A-H och 15 A-H.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
4	12	16	32

Dessutom tillkommer

Carportplatser	Parkeringsplatser
32	11

Total tomtarea	8 213 m ²
Total bostadsarea	2 444 m ²

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningens fastighet ingår i gemensamhetsanläggningen Stallet GA:1. Gemensamhetsanläggningen består av parkering, grönområde och väg. De övriga fastigheterna i anläggningen är Stallet 5, Stallet 9 och Stallet 12. Föreningens andel i gemensamhetsanläggningen är 19%.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 51 tkr och planerat underhåll för 80 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer, el	32 706
Huskropp utvändigt	20 275
Markytor	27 216

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Fredrik Göransson	Ordförande	2024
Sebastian Fahlquist	Sekreterare	2024
Ingela Aili	Vice ordförande	2023
Torgny Englund	Ledamot	2023
Börje Blom	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carina Ek	Suppleant	2023
Villum Christensen	Suppleant	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revisor Deloitte	Godkänd Revisor	2023

Valberedning

	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Audhild Bjerka	2023
Magnus Engström	2023

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 47 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 46 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Föreningens årsavgift ändrades 2022-01-01 då den höjdes med 2 %.

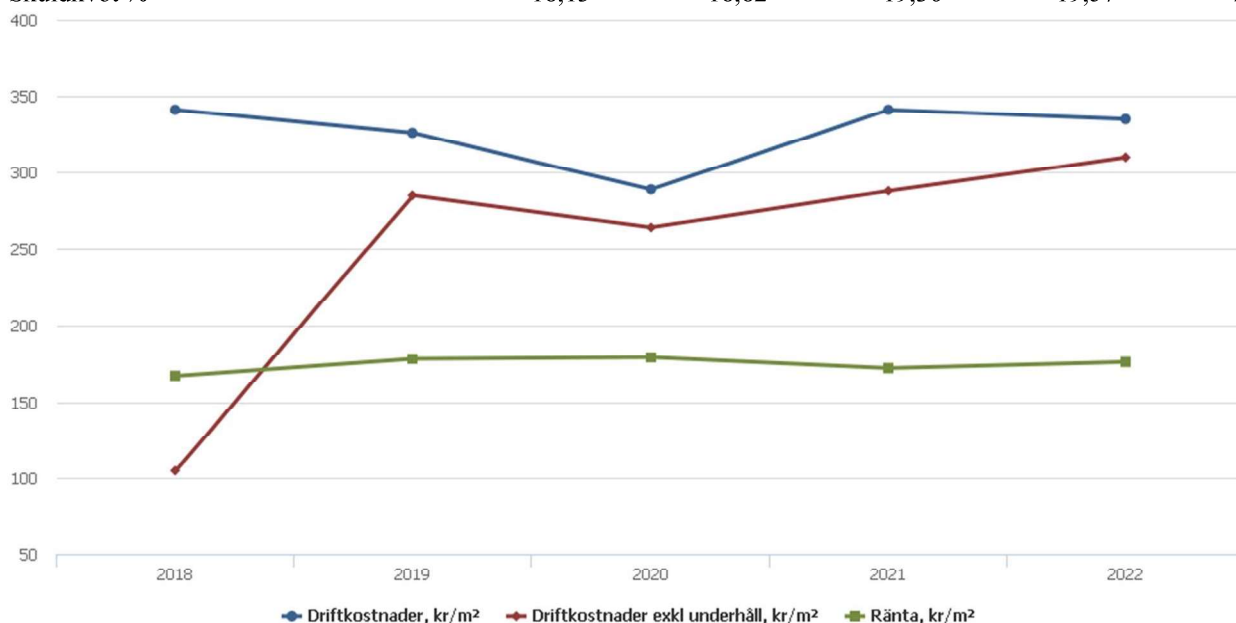
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 10 % från och med 2023-01-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 658 kr/m²/år.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 762	1 721	1 700	1 706	1 658
Resultat efter finansiella poster	-183	-187	-44	-120	-117
Årets resultat	-183	-187	-44	-120	-117
Resultat exklusive avskrivningar	342	337	480	405	408
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	192	187	407	331	335
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	61	61	30	30	30
Balansomslutning	77 963	78 756	79 452	79 791	79 967
Soliditet %	56	56	55	55	55
Likviditet %	3	8	10	135	59
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	658	638	632	632	614
Driftkostnader, kr/m ²	343	341	289	326	341
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	310	288	264	285	105
Ränta, kr/m ²	176	172	179	178	167
Underhållsfond, kr/m ²	43	14	5	0	6
Lån, kr/m ²	13 939	14 185	14 394	14 548	14 576
Skuldkvot %	18,13	18,82	19,36	19,57	20,00



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	44 250 000	35 034	-310 348	-187 045
Disposition enl. årsstämmobeslut			-187 045	187 045
Reservering underhållsfond		150 000	-150 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-80 197	80 197	
Årets resultat				-182 702
Vid årets slut	44 250 000	104 837	-567 196	-182 702

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-497 393
Årets resultat	-182 702
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-150 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	80 197
Summa	-749 898

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 749 898

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 761 824	1 720 989
Övriga rörelseintäkter	Not 3	116 800	121 229
Summa rörelseintäkter		1 878 624	1 842 218
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-837 938	-833 170
Övriga externa kostnader	Not 5	-215 218	-196 342
Personalkostnader	Not 6	-56 527	-56 773
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-524 255	-524 255
Summa rörelsekostnader		-1 633 939	-1 610 540
Rörelseresultat		244 685	231 678
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 037	491
Räntekostnader och liknande resultatposter		-430 424	-419 214
Summa finansiella poster		-427 387	-418 723
Resultat efter finansiella poster		-182 702	-187 045
Årets resultat		-182 702	-187 045



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	77 446 016	77 970 271
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		9 667	0
Summa materiella anläggningstillgångar		77 455 683	77 970 271
Summa anläggningstillgångar		77 455 683	77 970 271
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		1 241	1 171
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		93 432	85 027
Summa kortfristiga fordringar		94 673	86 198
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 8	412 220	699 417
Summa kassa och bank		412 220	699 417
Summa omsättningstillgångar		506 893	785 616
Summa tillgångar		77 962 576	78 755 887



Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	44 250 000	44 250 000	
Fond för yttre underhåll	104 837	35 034	
Summa bundet eget kapital	44 354 837	44 285 034	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-567 196	-310 348	
Årets resultat	-182 702	-187 045	
Summa fritt eget kapital	-749 898	-497 393	
Summa eget kapital	43 604 939	43 787 641	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 9	17 041 829	25 194 291
Summa långfristiga skulder		17 041 829	25 194 291
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 9	17 025 217	9 472 746
Leverantörsskulder		35 997	33 787
Skatteskulder		9 600	9 600
Övriga skulder		916	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		244 079	257 823
Summa kortfristiga skulder		17 315 808	9 773 956
Summa eget kapital och skulder		77 962 576	78 755 887



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-182 702	-187 045
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	524 255	524 255
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	341 553	337 210
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-8 475	6 368
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-10 618	1 355
Kassaflöde från den löpande verksamheten	322 460	344 933
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående byggnation	-9 667	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-9 667	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-599 991	-510 746
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-599 991	-510 746
Årets kassaflöde	-287 198	-165 813
Likvidamedel vid årets början	699 417	865 230
Likvidamedel vid årets slut	412 219	699 417

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 607 424	1 559 589
Hyror, p-platser	163 200	163 200
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-8 800	-1 800
Summa nettoomsättning	1 761 824	1 720 989

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	103 680	103 680
Övriga ersättningar	12 944	16 879
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	6
Övriga rörelseintäkter	180	664
Summa övriga rörelseintäkter	116 800	121 229

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-80 197	-128 221
Reparationer	-50 753	-18 639
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-1 920	-1 920
Arrendeavgifter	0	-23 138
Försäkringspremier	-38 270	-37 158
Kabel- och digital-TV	-99 440	-111 080
Serviceavtal	-68 228	0
Snö- och halkbekämpning	-82 668	-85 361
Förbrukningsinventarier	-9 530	-15 463
Vatten	-84 111	-82 675
Fastighetsel	-62 775	-49 540
Uppvärmning	-165 962	-182 181
Sophantering och återvinning	-84 895	-87 151
Fastighetsskötsel debiterat utöver avtal, jour	-9 190	-10 643
Summa driftskostnader	-837 938	-833 170



Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode	-175 027	-146 851
IT-kostnader	-1 786	-1 586
Arvode, yrkesrevisorer	-18 750	-24 375
Övriga förvaltningskostnader	-7 882	-3 351
Inkasso och KFM-avgifter	0	-481
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 373	-17 847
Bankkostnader	-2 400	-1 850
Summa övriga externa kostnader	-215 218	-196 342

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-44 290	-47 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 000	-2 000
Sociala kostnader	-8 237	-7 173
Summa personalkostnader	-56 527	-56 773

Not 7 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	62 998 000	62 998 000
Mark	17 700 000	17 700 000
	80 698 000	80 698 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-2 727 728	-2 203 473
	-2 727 728	-2 203 473

Årets avskrivning

Vid årets början

Byggnader	-524 255	-524 255
	-524 255	-524 255

Summa ackumulerade avskrivningar

-3 251 983 **-2 727 728**

Restvärde vid årets slut

77 446 016 **77 970 272**

Varav

Byggnader	59 746 016	60 270 272
Mark	17 700 000	17 700 000



Not 8 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	154 148	153 440
Transaktionskonto	258 072	545 977
Summa kassa och bank	412 220	699 417

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	34 067 046	34 667 037
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-599 991	-510 746
Lån som villkorsändras under nästkommande räkenskapsår	-16 425 226	-8 962 000
Långfristig skuld vid årets slut	17 041 829	25 194 291

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,28%	2023-05-02	8 183 217,00	355 784,00	7 827 433,00
STADSHYPOTEK	1,13%	2023-07-30	8 775 910,00	88 872,00	8 687 038,00
STADSHYPOTEK	1,03%	2025-01-30	8 745 910,00	88 120,00	8 657 790,00
STADSHYPOTEK	1,58%	2027-01-30	8 962 000,00	67 215,00	8 894 785,00
Summa			34 667 037,00	599 991,00	34 067 046,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 7 827 433 kr och 8 687 038 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 10 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	36 448 000	36 448 000

Not 11 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum



Fredrik Göransson



Sebastian Fahlquist



Ingela Aili



Torgny Englund



Börje Blom

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-



Johanna Eriksson
Auktoriserad revisor
Deloitte AB





Verifikat

Transaktion 09222115557491780891

Dokument

Årsredovisning 2022 BoKlok Stallet 230428
Huvuddokument
18 sidor
Startades 2023-04-28 11:21:20 CEST (+0200) av Heléne Svedberg (HS)
Färdigställt 2023-05-08 09:14:11 CEST (+0200)

Initierare

Heléne Svedberg (HS)
Riksbyggen
helene.svedberg@riksbyggen.se

Signerande parter

Fredrik Göransson (FG)
fredrik.l.goransson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"FREDRIK GÖRANSSON"
Signerade 2023-04-30 13:05:38 CEST (+0200)

Ingela Aili (IA)
ingela.aili55@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"INGELA AILI"
Signerade 2023-04-29 18:21:03 CEST (+0200)

Torgny Englund (TE)
torgnyenglund49@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TORGN Y ENGLUND"
Signerade 2023-05-02 08:31:02 CEST (+0200)

Sebastian Fahlquist (SF)
fahlquist@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var



Verifikat

Transaktion 09222115557491780891

	<p>"SEBASTIAN FAHLQUIST" Signerade 2023-04-28 11:22:40 CEST (+0200)</p>
<p>Börje Blom (BB) bgbloom@gmail.com</p>  <hr/> <p><i>B. Blom</i></p> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Börje Gunnar Blom" Signerade 2023-04-28 12:35:41 CEST (+0200)</p>	<p>Johanna Eriksson (JE) joh Eriksson@deloitte.se</p>  <hr/>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOHANNA ERIKSSON" Signerade 2023-05-08 09:14:11 CEST (+0200)</p>

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

